

KOREAN PATENT ABSTRACTS

(11)Publication number: 1020020004710
(43)Date of publication of application: 16.01.2002
A

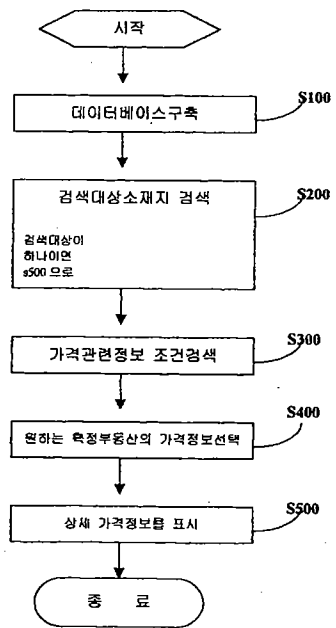
(21)Application number:	1020000038880	(71)Applicant:	KWON, OH UK
(22)Date of filing:	07.07.2000	(72)Inventor:	KWON, OH UK

(51)Int. Cl. G06F 17/60

(54) METHOD FOR DISPLAYING REAL ESTATE PRICE-RELATED INFORMATION USING INTERNET AND USING GIS OR INTERNET GIS, AND METHOD FOR CALCULATING REAL ESTATE PRICE USING MAP OR LAND REGISTRATION MAP IN GEOGRAPHICAL INFORMATION SYSTEM AND DISPLAYING IT THROUGH INTERNET HOME PAGE

(57) Abstract:

PURPOSE: A method for displaying a real estate price-related information using the Internet and using a GIS or an Internet GIS, and a method for calculating real estate price using a map or a land registration map in geographical information system and displaying it through the Internet home page is provided to provide a basic information and price information of a real estate to a user by double clicking an address number on a map being connected to the GIS. CONSTITUTION: The method comprises steps of constructing a database by storing the price information, the basic information, the apartment information and the statistical information to a real estate price providing server, setting a region including the real estate that a searcher wants to search, calling a map or a land registration map through a GIS or Internet GIS, selecting a region to be searched on the map or land registration map, selecting a desire real estate among the searched real estates, displaying the basic and price information of the selected real estate, inputting a basic item for the appraisal price calculation in case that the searcher wants to know the appraisal price of a real estate, and automatically calculating the appraisal price on the basis of the inputted basic information.



(19) 대한민국특허청 (KR)
(12) 공개특허공보 (A)

(51) 。 Int. Cl. 7
G06F 17/60H0

(11) 공개번호 특2002-0004710
(43) 공개일자 2002년01월16일

(21) 출원번호 10-2000-0038880
(22) 출원일자 2000년07월07일

(71) 출원인 권오억
서울 강남구 수서동 736번지 신동아아파트 707동 406호
(72) 발명자 권오억
서울 강남구 수서동 736번지 신동아아파트 707동 406호
(74) 대리인 박길남

심사청구 : 있음

(54) 인터넷을 이용한 부동산 가격관련 정보 표시방법, 지리정보시스템 또는 인터넷 지리정보시스템을 이용한 부동산 가격정보 표시방법, 및 인터넷상 또는 인터넷지리정보시스템상 지아이에스 지(적)도면을 이용한 부동산 감정가격 자동산정 방법 및 인터넷 홈페이지를 이용한 이의 표시방법

요약

본 발명은 주로 회원을 중심으로 부동산서비스를 제공하고 있는 인터넷상에서, 주로 인터넷을 이용한 부동산 가격관련 정보 표시방법에 관한 것이고, 또한 지리정보시스템 또는 인터넷지리정보시스템(이하 '인터넷지리정보시스템'이라 한다)을 이용한 부동산 가격정보 표시방법에 관한 것이다. 또한 본 발명은 주로 인터넷 또는 인터넷지리정보시스템을 이용하여 특정부동산에 대한 감정가격(정상가격, 담보가격, 청산가격, 예상낙찰가격, 경매가 등 평가조건에 따른 각종가격)을 소정의 절차를 거쳐 자동으로 산정하여 표시하는 방법에 관한 것이다.

본 발명에 따른 인터넷을 이용한 부동산 가격관련 정보 표시방법은, 부동산 가격관련 정보제공서버에, 표준자 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전세, 시세, 임대가, 분양가, 건물신축단가표 및 시계열별 가격변동추이 등을 포함하는 가격정보(i1)와, 부동산에 대한 지번, 지적, 토지면적, 지목, 소유자, 이용현황, 형상, 고저, 주위환경, 도로교통, 건물면적, 구조, 경과연수, 층, 준공년도 및 용도지역 등을 포함하는 기본정보(i2)와, 아파트시세의 시계열정보(평형별, 동별, 호별), 단지규모, 시공회사, 교통환경(지하철, 버스정류장까지의 거리, 주차대수), 시설환경(공공편의시설, 혐오시설), 교육환경, 자연환경(쾌적성, 소음정도, 일조권, 조망권), 복도구조, 사생활침해정도, 준공년도, 난방방식 등을 동호수별 아파트정보(i3)와, 토지가격 비준표(건설교통부제공), 지가변동율, 금융시장정보(시장이자율, 할인율, 정기예금 이자율 등), 생산자 물가지수, 소비자 물가지수, 인구정보, 위험요소별 정도, 소득율(자본수익율과 자본회수율을 합한 종합환원율, 지분환원율), 수익율(내부수익율, 지분수익율, 저당수익율, 종합수익율 등), 자본성장율

등 통계정보(i4)를 저장하여 데이터베이스를 구축하는 단계(s100)와, 검색자가 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역을 설정하는 단계(s200)와, 검색자가 인터넷지리정보시스템을 통해 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역정보를 구비하고 있는 지도 또는 지적도를 호출하는 단계(s210)와, 상기 호출한 지도 또는 지적도상에서 검색을 하고자 하는 소정의 영역을 선택하는 단계(s220)와, 검색하고자 하는 부동산을 소정의 조건으로 검색하는 단계(s300)와, 상기 검색된 부동산중에서 검색자가 원하는 부동산을 선택하는 단계(s400)와, 상기 선택한 부동산의 기본정보와 가격정보를 표시하는 단계(s500)와, 검색자가 특정부동산의 감정가격을 알아보하고자 하는 경우에 감정가격산정을 위한 기초항목을 입력하는 단계(s3000)와, 상기 입력된 기초항목을 기초로 특정부동산의 감정가격을 자동으로 산정하는 단계(s3100)로 구성된다.

대표도

도 1

색인어

부동산, 감정가격, 인터넷을 통한 부동산, 지리정보 시스템, 지도, 지적도

명세서

도면의 간단한 설명

도 1은, 본 발명에 따른 인터넷 등을 이용한 부동산 가격관련정보(자동감정 포함) 표시방법의 총괄흐름도로서, 도 1a, 1b, 1c, 1d는 각각 인터넷을 이용한 부동산 가격관련정보 표시방법의 흐름도, 인터넷지리정보시스템을 이용한 부동산 가격관련정보 표시방법의 흐름도, 인터넷을 이용한 부동산 감정가격 자동산정 및 표시방법의 흐름도, 인터넷지리정보시스템을 이용한 부동산 감정가격 자동산정 및 표시방법의 흐름도.

도 2은 본 발명에 따른, 원하는 주소 검색 방법의 예시도.

도 3는 본 발명에 따른, 인터넷상 원하는 가격정보 조건별 선택방법의 예시도.

도 4는 본 발명에 따른, 검색조건에 해당하는 물건의 가격표시 방법의 예시도.

도 5a 및 5d는 본 발명에 따른, 지도도면 또는 지적도면의 예시도.

도 6a 및 6b는 본 발명에 따른, 원하는 지역설정 방법의 예시도.

도 7a 및 7b는 본 발명에 따른, 인터넷지리정보시스템상 원하는 가격정보사항 조건별 선택방법의 예시도.

도 8a 및 8b는 본 발명에 따른, 검색조건에 해당하는 물건의 가격정보 사항의 지(적)도상 표시방법의 예시도.

도 9a 및 9b는 본 발명에 따른, 선택된 개별 물건의 상세가격정보사항 표시방법의 예시도.

도 10는 본 발명에 따른, 시계열별 가격변동 추이의 예시도.

도 11a 내지 11c는 부동산 감정평가를 위한 조건별 선택방법의 예시도.

도 12a 내지 12d는, 부동산 감정평가 산출근거의 예시도.

발명의 상세한 설명

발명의 목적

발명이 속하는 기술 및 그 분야의 종래기술

본 발명은 주로 인터넷을 이용한 부동산 가격관련 정보 표시방법에 관한 것이다. 특히, 본 발명은 웹페이지 상에서 검색자가 원하는 부동산 가격관련 정보사항(예컨대, 표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정가, 분양가 등)들이 매트릭스 형태의 표로서 표시되도록하여, 검색자가 관심을 가지고 있는 물건을 클릭하면, 당해 물건에 대한 정보사항이 상세하게 나타나도록 하는 방법에 관한 것이다.

본 발명은 또한 지리정보시스템 또는 인터넷지리정보시스템을 이용한 부동산 가격관련 정보 표시방법에 관한 것이다. 즉 본 발명은, 지(적)도가 표시된 웹페이지 상에서 검색자가 원하는 부동산 가격관련 정보사항들이 간략하게 표시되도록 하여, 검색자가 관심을 두고 있는 해당 지번을 두 번 클릭하면 해당 지번에 있는 모든 물건들에 대한 가격정보 사항이 상세하게 나타나도록 하는 방법에 관한 것이다.

또한 본 발명은, 주로 인터넷 또는 인터넷지리정보시스템을 이용하여 특정부동산에 대한 감정가격을 소정의 절차를 거쳐 자동으로 산정하여 표시하는 방법에 관한 것이다. 즉 본 발명은 검색자가 특정부동산의 감정가격을 알고자 하여 기초항목(지번, 지적, 면적, 지목, 소유자, 토지 이용계획, 이용상황, 형상, 고저, 주변환경, 층, 권리관계, 임대차 내용, 준공년도, 구조, 형식 등)을 인터넷 또는 인터넷지리정보시스템 웹페이지상에서 입력하면, 부동산 가격관련 정보서버에서 관련 정보사항(표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매사례, 방매사례, 경매사례, 공매사례, 감정평가전례, 시세수준, 임대사례, 분양사례 등)을 기초로 해당 부동산 감정가격을 자동적으로 산정하는 것에 관한 것이다.

위에서 각종 가격정보(자동감평가 포함)표시방법은 인터넷이 아닌 환경, 즉 각 클라이언트서버에서도 구현 가능하다.

종래에는, 부동산 가격에 관한 각종 정보를 얻고자하면, 소비자가 일일이 부동산 중개업소를 찾아가서 정보를 구하거나, 또는 부동산 매물에 관한 잡지, 신문을 통해서 얻거나 또는 인터넷을 통해서 얻을 수 있었다. 부동산 중개업소를 일일이 찾아가서 정보를 구하고자 하면, 원하는 정보를 얻을 때까지 시간이 너무 소비되고 또한 경비와 노력이 많이 들었다. 그리고, 부동산 매물에 관한 잡지나 신문을 통해서, 부동산 매물의 가격정도나 알 수 있었지, 그 이상의 정보를 구하기는 불가능하였다. 인터넷을 통한 방법은, 각 사이트별로 접속하여 무료 또는 유료로 검색하여, 상기 두 방법 보다 많은 정보, 즉 공시지가, 부동산 가격, 공매정보 및 경매정보를 얻을 수 있었다. 그러나, 각 정보를 검색자가 별도로 수집 및 분석하여야 하는 불편이 있었다. 즉, 모든 정보를 한꺼번에 볼 수 있도록 해주는 시스템이 없었으며, 검색자가 일일이 수집, 대조하여야만 입체적인 정보를 얻을 수 있었으며, 또한 이를 기초로 한 감정가격을 주관적으로, 수기로 유추할 수 있었다.

발명이 이루고자 하는 기술적 과제

본 발명의 목적은, 상기에서 설명한 종래의 문제점을 해결하기 위해, 매매가, 방매가 등의 가격관련 정보를 추가적으로 제공하는 인터넷을 이용한 부동산 가격관련 정보 표시방법을 제공하는 것이다.

또한 본 발명은, 웹 서버와 지리정보시스템 서버, DB 정보서버를 호스트에 연결하여, 검색자가 원하는 각종 정보를 지(적)도면 상에 간단히 먼저 표시하고, 검색자가 관심을 두고 있는 지번을 검색자가 두 번 클릭하면, 해당 지번에 있는 부동산에 대한 기본정보 사항(지번, 지적, 면적, 지목, 소유자, 이용현황, 형상, 고저, 주변환경, 층 등)과 가격정보 사항(표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 분양가, 감정평가전례, 시세, 임대내역 등) 등으로 이루어진 상세 정보가 나타내게 함으로써, 검색자가 원하는 정보를 검색자에게 제공하는 것이다. 즉, 지리정보 시스템과 연결하여 지(적)도면에 해당 부동산에 관한 상세 정보가 나타나도록 함으로써, 검색자에게 다양한 정보를 제공하는 것이다.

또 다른 본 발명의 목적은, 검색자가 주로 인터넷 또는 인터넷지리정보시스템을 이용하여 특정부동산에 대한 감정가격을 소정의 절차를 거쳐 자동으로 산정하는 것이다.

발명의 구성 및 작용

본 발명은 주로 인터넷을 이용한 부동산 가격관련 정보 표시방법에 관한 것으로서, 인터넷 또는 인터넷지리정보시스템을 이용한 부동산 가격정보 표시방법과 인터넷 또는 인터넷지리정보시스템을 이용하여 특정부동산에 대한 감정가격을 소정의 절차를 거쳐 자동으로 산정하여 표시하는 방법에 관한 것이다.

본 발명에 따른 각종 가격정보(자동감정가 포함) 표시방법은 인터넷이 아닌 환경, 즉 각 클라이언트서버에서도 구현 가능하다.

본 발명에 따른 주로 인터넷 및 인터넷지리정보시스템을 이용한 부동산 가격관련정보(자동감정가 포함) 표시방법은, 도 1에 도시한 바와 같이, 부동산 가격관련 정보제공서버에, 표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전례, 시세, 임대가, 분양가, 건물신축단가표 및 시계열별 가격변동추이 등을 포함하는 가격정보(i1)와, 부동산에 대한 지번, 지적, 토지면적, 지목, 소유자, 이용현황, 형상, 고저, 주위환경, 도로교통, 건물면적, 구조, 경과년수, 층, 준공년도 및 용도지역 등을 포함하는 기본정보(i2)와, 아파트시세의 시계열정보(평형별, 동별, 호별), 단지규모, 시공회사, 교통환경(지하철, 버스정류장까지의 거리, 주차대수), 시설환경(공공편의시설, 혐오시설), 교육환경, 자연환경(쾌적성, 소음정도, 일조권, 조망권), 복도구조, 사생활 침해정도, 준공년도, 난방방식 등을 동호수별 아파트정보(i3)와, 토지가격 비준표(건설교통부제공), 지가변동율, 금융시장정보(시장이자율, 할인율, 정기예금 이자율 등), 생산자 물가지수, 소비자 물가지수, 인구정보, 위험요소별 정도, 소득율(자본수익율과 자본회수율을 합한 종합환원율, 지분환원율), 수익율(내부수익율, 지분수익율, 저당수익율, 종합수익율 등), 자본성장율 등 통계정보(i4)를 저장하여 데이터베이스를 구축하는 단계(s100)와, 검색자가 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역을 설정하는 단계(s200)와, 검색자가 지리정보 시스템 또는 인터넷 지리정보 시스템을 통해 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역정보를 구비하고 있는 지도 또는 지적도를 호출하는 단계(s210)와, 행정 동명만으로 검색을 하는 경우에 상기 호출한 지도 또는 지적도상에서 검색을 하고자 하는 소정의 영역을 선택하는 단계(s220)와, 검색하고자 하는 부동산을 소정의 조건으로 검색하는 단계(s300)와, 상기 검색된 부동산 중에서 검색자가 원하는 부동산을 선택하는 단계(s400)와, 상기 선택한 부동산의 기본정보와 가격정보를 표시하는 단계(s500)와, 검색자가 특정부동산의 감정가격을 알아보고자 하는 경우에 감정가격 산정을 위한 기초항목을 입력하는 단계(s3000)와, 상기 입력된 기초항목을 기초로 특정부동산의 감정가격을 자동으로 산정하는 단계(s3100)로 구성된다.

[1] 먼저 본 발명의 한 특징에 따른, 인터넷 웹페이지를 이용한 부동산 가격관련 정보 표시방법은 도 1-1에 도시한 바와 같이, 부동산 가격정보(i1)와, 부동산 기본정보(i2)와, 동호수별 아파트정보(i3)와, 관련 통계정보(i4)를 저장하여 데이터베이스를 구축하는 단계(s100)와, 검색자가 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역을 설정하는 단계(s200)와, 소정의 검색 조건으로 검색하는 단계(s300)와, 상기 검색된 부동산 가격정보 중에서 검색자가 원하는 부동산의 가격정보를 선택하는 단계(s400)와, 상기 선택한 부동산의 기본정보와 가격정보를 표시하는 단계(s500)로 구성된다.

상기 발명에 있어서, 소정의 검색조건으로 검색을 하는 상기 단계(s300)는, 검색할 부동산의 종류, 용도지역, 가격을 포함하는 기초 정보를, 검색자가 선택할 수 있도록 매트릭스형태의 표로 표시한다.

또한, 검색자가 검색하고자 하는 정보가 공시지가를 포함하여 일정기간별 공시되는 가격정보 또는 일정지역의 지가변동율일 경우에는, 검색한 정보를 매트릭스형태 또는 그래프 형태로 시계열별 및 가격변동추이별로 표시한다.

또한, 검색자가 검색하고자 하는 정보가 (구분소유)건물에 대한 정보인 경우에는, 부가정보로서 층별 평면도와 평면도상 위치도를 사진정보, 지도 위치도 및 동영상으로 표시한다.

상기 가격정보는 현재 진행되고 있는 경매· 공매에 대한 정보를 포함하며, 가장 최근의 가격정보가 우선적으로 출력된다.

상기 부동산의 주소검색은, 소재 지번검색과, 상호검색 및 건물명 검색중 하나로 이루어지고, 검색기간은 연월 단위로 지정한다. 이때, 주소검색방법은 세가지 검색방법 항목중 하나 이상으로 입력하되, 복수 입력으로 대상물이 일치 않으면 에러메시지로 해결한다.

부동산의 주소지를 알고서 검색하는 경우, 부동산이 소재하는 행정구역을 선택하고 행정동명 및 지번을 입력한 뒤에 검색을 수행하는 것이 바람직하다.

상기 소정의 조건으로 검색을 할 시에, 상기 가격정보 세부항목들 중에서 복수개를, 기본정보 세부항목들 중에서 하나를 선택하는 것이 바람직하다.

상기 검색된 부동산 정보가 매트릭스표로 출력되는 경우, 검색자가 특정 물건을 클릭하면 당해 특정 물건의 개별적인 정보, 즉 당해 특정 물건에 대한 기본정보 및 가격정보가 표시된다. 이때, 각 가격전례를 클릭하면 전례에 대한 상세정보가 나타나며(예를 들어 경매인 경우 종전 경매전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 자체 DB자료로 상세정보제공), 또한 여기서 상기 검색된 매트릭스표로 출력된 부동산정보 중 지(적)도상에 표시하기를 원하면, 일부 또는 전부를 선택한 후 지도보기창을 클릭하면 도8a와 도8b에서와 같이 표시되도록 한다.

이하 첨부 도면을 참조하여 본 발명의 동작에 관해 자세히 설명한다.

본 발명에 따른, 지리정보시스템 또는 인터넷 지리정보시스템을 사용하지 않고, 인터넷 웹페이지를 이용하여 부동산 가격관련 정보를 컴퓨터 화면(도시하지 않음)상에 표시하기 위해서는, 도 2에 도시되어 있는 바와 같이 검색하고자 하는 주소지를 컴퓨터 화면상에서 검색하여야 한다. 상기 검색에는 주소검색과, 상호검색과 건물명 검색의 세 가지 방법이 있다. 이때, 주소검색방법은 세가지 검색방법 항목중 하나 이상으로 입력하되, 복수 입력으로 대상물이 일치 않으면 에러 메시지로 해결한다.

주소검색을 원하는 경우에는, 먼저 행정구역을 선택하고, 주소를 입력하거나 또는 특정지역에 대한 정보가 필요한 경우에는 "소재 지번검색"에서 지번의 범위를 입력하거나 행정 시군구동리 단위로도 가능하다. 그러면 도 3과 같은 조건별 검색창이 나타난다.

또한, 상호검색 및 건물명 검색을 선택할 경우에는, 각각 상호이름과 건물이름을 입력하고 검색한다.

그리고, 각각의 검색 방법에서, 검색하고자 하는 검색기간을 입력한다. 즉, 상호검색시에, 원하는 상호를 입력한 뒤 "검색기간"란에 검색할 기간의 범위를 연도 및 월 단위로 입력한다.

또한, 상기 주소검색 방법은 다른 방식으로도 가능하다. 즉, 행정 시· 군· 구· 동(리)명(예컨대, 신림동)만을 입력하여 원하는 지역을 검색할 수 있다. 위 주소검색, 상호검색, 건물명 검색시에, 전국적으로 동일한 지역명· 상호· 건물명이 주소와 함께 나타나면 그중 하나만 선택한다. 예를 들어 만약 행정 동(리)명만을 입력하면, 먼저 화면상에는 입력한 행정 동명명과 동일한 모든 시군구의 동(리)명이 나타나고(예컨대, 신림동을 선택하면, 서울시 관악구 신림본동, 신림1동, ..., 신림14동, 타 시군구의 신림동), 이 중에서 원하는 동을 검색자가 선택하면, 도 3과 같은 매트릭스 형태의 조건별 검색창이 나타난다.

이 방법과 상기에서 설명한 소재지번검색은, 가격정보사항 조건별 검색방법의 일종으로, 도 3의 매트릭스 형태의 조건별 검색창에서 검색자가 원하는 기본정보사항인 토지면적, 지목, 이용현황, 용도지역, 주위환경, 도로교통, 건물면적, 구조, 건물용도, 형상, 층, 경과년수 등 항목에서 세부항목을 1개씩 선택하고, 가격정보사항은 필요 세부항목(표준지 공시지가, 개별 공시지가, 분양가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정가, 시세, 임대가, 감정가, 시계열별 가격변동 추이 등)을 선택한다(복수개도 선택가능).

기존의 단순 가격정보(예컨대, 표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전례, 시세, 임대내역 등)와 당해 물건에 대한 기본정보(예컨대, 지번, 지적, 면적, 지목, 소유자, 이용현황, 형상, 고저, 주변환경, 층, 준공년도 등)와 아파트정보의 데이터베이스가 구축된 서버와 웹서버를 호스트에 연결하여 먼저 웹페이지 상에 간단한 정보(사례의 종류, 용도지역, 가격)를 도 4에서와 같이 매트릭스표로 표시하고, 그런 다음에, 검색자가 해당 물건의 위치를 클릭하면, 원하는 부동산에 대한 기본적사항(지번, 지목, 면적, 지목, 소유자, 이용현황, 형상, 고저, 주변환경, 층 등)과 가격정보사항(표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 공매가, 경매가, 감정가, 시세, 임대내역, 분양가 등)의 상세정보가 컴퓨터 화면상에 디스플레이되게 함으로써 검색자 원하는 정보를 제공한다. 검색된 정보의 일례를 도 9a에 도시하였다. 이때 각 가격전례를 클릭하면 전례에 대한 상세정보가 나타난다(예를 들어 경매인 경우 종전 경매전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 자체 DB자료로 상세정보제공).

이때 부가정보로서, (구분소유)건물의 경우에, 층별 평면도와 평면도상 위치도를 기타 사진정보와, 지도 위치도와, 동영상으로 표시할 수 있다. 그리고 가격에 대한 정보는 현재 진행되고 있는 경매공매에 대한 정보를 포함하며, 가장 최근의 정보를 우선적으로 출력한다.

또한, 공시지가와 같이 매년 공시되는 가격정보나 일정지역의 지가변동을 등의 경우에는, 도 10에서와 같이 이를 시계열별 가격변동추이별로 매트릭스표로서 보여주거나 또는 그래프로 보여 줄 수 있다. 도 10는 연도별 공시지가 추이의 일례이다.

또한, 도4에서와 같이 상기 검색된 가격정보중 지(적)도상에 표시하기를 원하면 일부 또는 전부를 선택한 후 지도보기창을 클릭하면 도8a와 도8b에서와 같이 표시되도록 한다.

[2] 본 발명의 다른 특징에 따른, 지리정보시스템 또는 인터넷지리정보시스템을 이용한 부동산 가격정보 표시방법은, 도 1b에 도시한 바와 같이, 부동산 가격정보(i1)와, 부동산 기본정보(i2)와, 동호수별 아파트정보(i3)와, 관련 통계정보(i4)를 저장하여 데이터베이스를 구축하는 단계(s100)와, 검색자가 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역을 설정하는 단계(s200)와, 검색자가 지리정보시스템 또는 인터넷지리정보시스템을 통해 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역정보를 구비하고 있는 지도 또는 지적도를 호출하는 단계(s210)와, 상기 호출한 지도 또는 지적도상에서 검색을 하고자 하는 소정의 영역을 선택하는 단계(s220)와, 검색하고자 하는 부동산을 소정의 조건으로 검색하는 단계(s300)와, 상기 검색된 부동산 가격정보 중에서 검색자가 원하는 부동산의 가격정보를 선택하는 단계(s400)와, 상기 선택한 부동산의 기본정보와 가격정보를 표시하는 단계(s500)로 구성된다. 이때, 상기 단계 s220에서 검색대상이 하나이면 단계 s500으로 진행한다.

상기 발명에서, 소정의 조건으로 검색한 정보가, 지도 또는 지적도상에 부동산의 위치와 부동산의 종류와, 용도지역과, 가격 등의 중요 가격정보를 간략히 나타내고, 상세정보는 해당물건을 클릭함으로써 기본정보 및 가격정보를 표시되고, 이때, 각 가격전례를 클릭하면 전례에 대한 상세정보가 나타나는(예를 들어 경매인 경우 종전 경매전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 자체 DB자료로 상세정보제공) 것을 특징으로 한다.

지도상에서, 상기 가격정보 표시를 위한 가격별 전례를 해당 부동산의 지적위치에서 색깔별 기호표시와 간략정보별 표시 중 하나의 형태로 표시하는 것을 특징으로 한다.

상기 발명에 있어서, 소정의 검색조건으로 검색을 하는 상기 단계(s300)는, 검색할 부동산의 종류, 용도지역, 가격을 포함하는 기본정보를, 검색자가 선택할 수 있도록 매트릭스형태의 표로 표시한다.

또한, 검색자가 검색하고자 하는 정보가 공시지가를 포함하여 일정기간별 공시되는 가격정보 또는 일정지역의 지가변동율일 경우에는, 검색한 정보를 매트릭스형태 또는 그래프 형태로 시계열별 및 가격변동추이별로 표시한다.

또한, 검색자가 검색하고자 하는 정보가 (구분소유)건물에 대한 정보인 경우에는, 부가정보로서 층별 평면도와 평면도상 위치도를 사진정보, 지도 위치도 및 동영상으로 표시한다.

상기 가격정보는 현재 진행되고 있는 경매·공매에 대한 정보를 포함하며, 가장 최근의 가격정보가 우선적으로 출력된다.

상기 부동산의 주소검색은, 소재 지번검색과, 상호검색 및 건물명 검색중 하나로 이루어지고, 검색기간은 연월 단위로 지정한다. 이때, 주소검색방법은 세가지 검색방법 항목중 하나 이상으로 입력하되, 복수 입력으로 대상물이 일치않으면 에러메시지로 해결한다.

부동산의 주소지를 알고서 검색하는 경우, 부동산이 소재하는 행정구역을 선택하고 행정동명 및 지번을 입력한 뒤에 검색을 수행하는 것이 바람직하다.

상기 소정의 조건으로 검색을 할 시에, 상기 가격정보 세부항목들 중에서 복수개를, 기본정보 세부항목들 중에서 하나를 선택하는 것이 바람직하다.

또한 검색지역범위의 설정은 소재 지번 범위로 하거나, 행정 시군구동리 단위로, 또는 지(적)도상의 맵핑(Mapping)하에서 마우스로 범위를 드래그하여 그 범위를 정할 수가 있다.

이하 첨부한 도면을 참조하여 본 발명의 구성 및 동작에 대해 상세히 설명한다. 본 발명에 따른 인터넷상 지(적)도면을 이용한 각종 지가관련 정보사항을 표시하는 방법은 도 2에 보듯이, 먼저 지적도면여부를 체크하고, 검색하고자 하는 주소지를 지번이나 상호 또는 건물명중 하나로 검색하되(이때, 주소검색방법은 세가지 검색방법 항목중 하나 이상으로 입력하되, 복수 입력으로 대상물이 일치않으면 에러메시지로 해결한다.), 기간 검색시에는 검색기간을 선택한다.

주소지를 정확한 지번이나 상호 또는 건물명으로 검색하는 경우에, 검색하고자 하는 대상물의 지번이나 상호 또는 건물명을 정확히 기입하면 도 5a 및 5b 와 같은 지도 또는 지적도에 나타나게 된다. 또한, 검색대상범위를 지번범위나 시군구동리 단위로도 지역설정(상기에서 이미 기술한 바와 같음)을 할 수 있는 데 도 5c 및 5d에 나타난 바와 같다.

지적도가 있는 지역은 지적으로 지적도가 없는 지역은 지도로 나타낸다.

또한 검색지역범위의 설정은 도6a나 도6b에서와 같이 마우스로 드래그하여 정할 수 있다. 즉 지역범위를 동 지(적)도상의 맵핑(Mapping)하에서 마우스로 범위를 드래그하여 그 범위를 정(도6a나 도6b)할 수가 있다. 상기와 같이 여러가지 방법으로 범위를 지정한 후에, 마우스를 클릭하거나 또는 화면상에 있는 검색버튼을 클릭하면, 도7a나 도7b의 가격정보사항 조건별 검색창이 나타나고, 이 검색창에 검색조건[토지면적, 지목, 이용상황, 용도지역, 주위환경, 도로교통, 건물면적, 구조, 건물용도, 형상, 층, 경과년수 항목에서 세부 항목을 1개씩 선택하고, 가격정보사항은 필요 세부항목(표준지 공시지가, 개별공시지가, 분양가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 시세, 임대가, 감정평가전례, 시계열별 가격변동 추이)]을 입력하여 검색을 행한다.

(1) 데이터베이스가 구축되어 있는 정보제공 서버에서는 기존의 단순가격정보(표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전례, 아파트시세, 임대내역 등)와 당해 물건에 대한 상세정보(지번, 지적, 공매가, 지목, 소유자, 이용상황, 형상, 고저, 주변환경, 층, 준공년도 등)를,

(2) 이미 지도정보를 표시한 지리정보시스템 서버에서는, (구분소유)건물인 경우에, 층별 평면도와 평면도상 위치도를,

(3) 상기 웹 서버와 DB정보 서버를 호스트에 연결하여, 먼저 지도상에 각 위치와 간단한 정보(사례의 종류, 용도지역, 가격)를 도 8a 및 8b와 같이 표시한다. 이때, 부가정보로서 구분소유 건물인 경우에 층별 평면도와 평면도 상 위치도 표시가능하다. 이때, 각 가격에 대한 용어표시는 표 1과 같이 표시하고, 단위는 원, m^2 으로 한다.

[표 1]

표준지공시지가	개별공시지가	분양가	매매가	경매가	공매가	방매가	임대가	시세
표공	개공	분양	매매	경매	공매	방매	임대	시세
감정가격								
정상감정	담보감정	1차법사가	예산낙찰가	정산가격	예산할인매가			
감정	단감	1차법	예산낙	예산낙	예산할			

지적도가 없는 지역은 지도에 그 상호나 명칭이 다른 것과 다른 색깔(예컨대, 빨강, 파랑 등)의 활성문자나 기호로 나타나고, 지적도가 있는 지역은 당해 지번 지적에 해당하는 대상물의 상호나 명칭이 다른 지번과는 다른 색깔(예컨대, 빨강, 파랑 등)의 활성문자 또는 기호로 나타나게 한다. 이때, 지도나 지적도에 나타난 활성문자나 기호를 마우스로 클릭하거나, 화면상에 있는 검색버튼을 누르면, 도 8a 및 8b와 같이 지도상에 간략한 가격정보사항[사례의 종류, 용도지역, 가격]이 나타나고 상세정보사항을 알고자 하면 당해부동산위치클릭하면 도 9a처럼 상세가격정보사항[원하는 부동산에 대한 기본적인사항(지번, 지적, 면적, 지목, 소유자, 이용상황, 형상, 고저, 주변환경, 층 등)과 가격정보사항(표준지공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전례 또는 감정가, 시세, 임대내역, 분양가 등)]이 표로 나타난다. 이때 각 가격전례를 클릭하면 전례에 대한 상세정보가 나타난다(예를 들어 경매인 경우 종전 경매전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 자체 DB자료로 상세정보제공). 또한, 부가정보로서, 사진정보, 지도 위치도, 대상물 건물 동영상으로 표시 가능하다.

가격에 대한 정보는 현재 진행되고 있는 경매·공매에 대한 정보를 포함하며, 가장 최근의 정보가 우선적으로 출력되게 한다.

또한, 공시지가와 같이 매년 공시되는 가격정보나 일정지역의 지가변동률 등의 경우에는 이를 시계열별 가격변동추이별로 매트릭스형태로 보여주거나 그래프로 보여 줄 수 있다. 도 12는 년도별 공시지가 추이의 예를 보여준다.

[3] 본 발명의 또 다른 특징은, 인터넷을 이용하여 소정 부동산의 감정가격(정상가격, 담보가격, 청산가격, 예상 낙찰가격, 경매가 등 평가조건에 따른 각종 가격)을 소정의 절차를 거쳐 인터넷 상에서 자동으로 산정하는 방법에 관한 것이다.

본 발명에 따른 인터넷을 이용한 부동산 감정가격 자동산정방법은, 도 1-3에 도시한 바와 같이, 부동산 가격정보(i1)와, 부동산 기본정보(i2)와, 동호수별 아파트정보(i3)와, 관련 통계정보(i4)를 저장하여 데이터베이스를 구축하는 단계(s100)와, 검색자가 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역을 설정하는 단계(s200)와, 검색자가 특정부동산의 감정가격산정을 위한 기초항목을 입력하는 단계(s3000)와, 상기 입력된 기초항목을 기초로 특정부동산의 감정가격을 자동으로 산정하는 단계(s3100)와, 추가적으로 감정대상물건 인근지역의 가격정보를 함께 알고자 하는 경우에 검색하고자 하는 부동산을 소정의 조건으로 검색하는 단계(s300)와, 상기 검색된 부동산 중에서 검색자가 원하는 부동산을 선택하는 단계(s400)와, 상기 선택된 부동산과 감정대상물건의 기본정보와 가격정보를 표시하는 단계(s500)로 구성된다.

상기 발명에 있어서, 소정의 검색조건으로 검색을 하는 상기 단계(s300)는, 검색할 부동산의 종류, 용도지역, 가격을 포함하는 기본정보를, 검색자가 선택할 수 있도록 매트릭스형태의 표로 표시한다.

또한, 검색자가 검색하고자 하는 정보가 공시지가를 포함하여 일정기간별 공시되는 가격정보 또는 일정지역의 지가변동률일 경우에는, 검색한 정보를 매트릭스형태 또는 그래프 형태로 시계열별 및 가격변동추이별로 표시한다.

또한, 검색자가 검색하고자 하는 정보가 (구분소유)건물에 대한 정보인 경우에는, 부가정보로서 층별 평면도와 평면도 상 위치도를 사진정보, 지도 위치도 및 동영상으로 표시한다.

상기 가격정보는 현재 진행되고 있는 경매·공매에 대한 정보를 포함하며, 가장 최근의 가격정보가 우선적으로 출력된다.

상기 부동산의 주소검색은, 소재 지번검색과, 상호검색 및 건물명 검색 중 하나로 이루어지고, 검색기간은 연월 단위로 지정한다. 이때, 주소검색방법은 세가지 검색방법 항목중 하나 이상으로 입력하되,복수 입력으로 대상물이 일치않으면 에러메세지로 해결한다.

부동산의 주소지를 알고서 검색하는 경우, 부동산이 소재하는 행정구역을 선택하고 행정동명 및 지번을 입력한 뒤에 검색을 수행하는 것이 바람직하다.

상기 소정의 조건으로 검색을 할 시에, 상기 가격정보 세부항목들 중에서 복수개를, 기본정보 세부항목들 중에서 하나를 선택하는 것이 바람직하다.

상기 검색된 부동산 감정가격과 인근지역 가격정보가 매트릭스표로 출력되는 경우, 검색자가 특정 물건을 클릭하면 당해 특정 물건의 개별적인 정보, 즉 당해 특정 물건에 대한 기본정보 및 가격정보가 표시된다. 이때, 각 가격전례를 클릭하면 전례에 대한 상세정보가 나타나며(예를 들어 경매인 경우 종전 경매전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 자체 DB자료로 상세정보제공), 또한 여기서 상기 검색된 매트릭스표로 출력된 부동산정보중 지(적)도상에 표시하기를 원하면 일부 또는 전부를 선택한 후 지도보기창을 클릭하면 도8a와 도8b에서와 같이 표시되도록 한다.

이하 첨부한 도면을 참조하여 본 발명의 구성 및 동작에 대해 상세히 설명한다. 본 발명에 따른 인터넷상 특정물건에 대하여 자동감정을 하고자 하는 경우에는, 도 2에 보듯이, 검색하고자 하는 주소지를 지번이나 상호 또는 건물명으로 검색하되, 소재 지번 범위로 검색하고자 할 때에는 지번 범위를, 기간 검색시에는 검색기간을 선택한다. 이때, 주소검색방법은 세가지 검색방법 항목중 하나 이상으로 입력하되,복수 입력으로 대상물이 일치않으면 에러메세지로 해결한다.

또한, 지역 검색범위를 찾는 것은 다른 방식 즉, 행정 시군구동리명(예컨대, 신림동)만을 선택하는 방식도 가능하다.

여기서 감정평가여부를 선택하면 도 11a과 같은 조건별 검색창이 나타난다. 자동 감정평가를 위해 기초 사항으로써 대상 건물의 토지면적, 지목, 이용상황, 용도지역지구, 주위환경, 도로교통, 형상, 건물면적, 건축물구조, 건물용도, 층, 준공년월일 등 기본정보(i2)와 아파트정보(i3)항목과 평가목적, 가격시점 등을 입력하고, 개별공시지가를 아는 경우에는 개별공시지가를 입력한다.

그러면, 데이터베이스가 구축되어 있는 서버에서는 기존 사례물건(본건 포함)의 단순가격정보[(i1)(표준지공시지가, 개별공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전례, 시세, 임대내역 등)]를 기초로 당해 물건과 사례물건의 기본정보와 아파트정보[(i2)(i3)(지번, 지적, 면적, 지목, 소유자, 이용상황, 형상, 고저, 주변환경, 층, 준공년도 등)]의 가격에 영향을 주는 주요항목과 통계정보(i4)을 이용,비교하여 적정 감정가격(정상가격, 담보가격, 청산가격, 예상 낙찰가격, 경매가 등 평가조건에 따른 각종가격)을 자동으로 산정한다.

ㄱ) 토지의 평가방법은 다음과 같은 절차로 한다.

① 공시지가에 의한 가격평가 : 적정 비교 표준지공시지가(자동선정) × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교(토지 특성별 비준치) × 지역 공시지가 반영비율.

이때, 적정 비교 표준지공시지가 자동선정은, 평가 대상 토지지가와 비교 표준지가를 컴퓨터로 비교하여 가장 유사한 표준지가를 선택하고, 시점 수정방법은 당해지역의 지가변동율, 생산자·소비자물가지수등을 사용한다. 또한 지역요인 및 개별요인은 지가공시법, 표준지조사평가기준, 감정평가이론 등에서 규정하고 각 요인을 말하며 각 요인치비교는 토지 가격 비준표나 다중 회귀분석에 의한 가중치 등에 의거 비준한다. 이하 같다.

상기 지역 공시지가 반영비율은 인근지역 공시지가를 적정 시가로 나눈 것이

② 거래 사례에 의한 비준가격 :

◆ 나대지 : 적정 비교사례(자동선정) 단가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인 비교.

이때, 적정 비교사례 자동선정은, 평가 대상토지 특성과 비교사례토지 특성을 컴퓨터로 비교하여 가장 유사한 사례를 선택한다.

◆ 복합부동산 : {[적정 비교사례(자동선정) - 사례건물가치] / 사례물건 면적} × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인 비교

이때, 적정 비교사례는, 가장 유사한 사례를 선택한 것이다.

③ 조성사례에 의한 복성가격 : [단위당 소지가 + 조성부대비용] × 성숙도 수정

이때, 조성부대비용은 조성공사비, 공공시설부담금, 판매비및일반관리비, 개발부담금 등 각종세금, 개발업자적정이윤 등이 다.

④ 개발상정에 의한 소지가격 : {[분양가 - 개발관련 제비용] 또는 [(분양가 - 개발관련제비용)/(1+i)ⁿ] } × 미성숙도 수정

(i=투자수익율, n =기간)

이때, 개발관련 제비용은 조성부대비용 개념과 같다.

⑤ 지대수익환원법에 의한 소지가격 : (나지임대수익 또는 토지잔여법에 의한 임대수익)/자본환원율

토지가격은 결정단가 × 면적으로 결정된다. 이때, 결정단가의 결정은 상기 ①, ②, ③, ④ 및 개별 공시지가 중 가장 적은 금액으로 하되, 상기 ①, ②, ③, ④중 가장 적은 금액과 개별 공시지가를 비교하여, ①, ②, ③, ④중 가장 적은 금액이 개별 공시지가 보다 크면 위 ①, ②, ③, ④중 가장 적은 금액으로 한다.

ㄴ) 건축물의 평가는 다음과 같이 한다.

기본적으로는, " 건축물신축단가표상 표준건축비 - 감가수정액

여기서 감가수정은 내용년수에 의한 방법[유효 경제적잔존내용년수/총경제적내용년수], 관찰감가법, 분해법, 시장추출법, 임대료손실환원법, 내용년수 와 관찰감가법 혼용방법[(유효 경제적잔존내용년수/총경제적내용년수) × 노후율] 등으로 한다. 이때, 증축의 경우에는, 증축에 따른 보정은 따로 한다. 상기 노후율은, 관찰감가에 따른 유효 경과년수에 따른 감가율이다.

건물가격의 결정은 상기 건물의 구조, 용도, 현실이용상태, 관리상태 등을 고려하여 가장 적정한 한 감가수정방법에 의하여 산정, 결정한다.

ㄷ) 토지와 건축물 일체 평가는 다음과 같이 행한다 :

① 임대사례에 의한 수익가격 :

적정 임대사례 자동선정 후에, {[사례물건의 운영업이익 산출 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교(특성별 비준치)] × 수익율에 의한 복리연금 현가} + 기간말복귀가치이다.

이때, 적정 임대사례 자동선정은, 평가 대상물건 특성과 비교 임대사례 물건을 컴퓨터로 비교하여 가장 유사한 사례를 선택하는 것이고, 운영업이익은 대상물건을 통하여 일정기간동안의 획득할 모든 수익에서 그 수익을 발생시키는 데 소요되는 제반비용(유지관리비, 세금 및 공과금, 손해보험료, 결손준비금, 공실손실부담금, 정상운전자금이자 등)을 공제한 것을 말한다. 기간말 복귀가치는 보유 예정기간과 향후 부동산가격 변동비율을 감안한 복귀가치 산정이다. 위 수익율은 향후 임대료 변동비율과 경비 변동비율을 감안하여 산정한다.

또한 기타의 방법으로 사례물건의 운영업이익으로 부터 대상물건의 운영업이익을 산출한 후, 환원이율에 의한 직접 자본 환원하는 방식이나, 매기 유효조소득을 현가화하고 복귀가치를 현가화하여 합한 DCF방식(현금할인수지분석법) 등 다양한 평가이론상 방법을 이용할 수 있다.

② 거래사례에 의한 비준가격 :

적정 비교사례(자동선정) × 시점수정 × 지역요인 비교 × 개별 요인비교.

이는 주로 구분소유 건물에 해당한다.

③ 층별효용비율에 의한 복성가격 : [(토지 + 건물원가) × 층별효용비율 × 위치별효용비율]

또는 [(토지 × 지가배분율) + 건물가]

토지건물일체로 한 평가가격 결정은 상기 물건의 종류, 가격신뢰도 등을 고려하여 가장 적절한 방식에 의한다.

마지막으로 최종 결론 가치는 i) 토지가격 + 건축물 가격과, ii) 토지 건축물 일체 평가이다. 주로 구분 소유 건물은 ii)의 향으로, 나머지는 i)향으로 한다.

여기서 각 가격의 산출방법은 위방법외에 감정평가이론 및 실무관행에 의하여 산정할 수도 있다.

또한 평가목적 및 조건에 따라 다양한 가격[정상가격, 담보가격(안정성 및 환가성 감안), 청산가격, 예상 낙찰가격, 경매가 등 평가조건에 따른 각종 가격)을 산출 할 수도 있다.

이러한, 감정가격 자동산정 결과물 도 9b에, 상세산출근거의 예를 도 12a 내지 12d에 도시하여 놓았다.

부가적으로 감정대상물건 인근지역의 가격정보를 함께 알고자 하는 경우에는, 소재지번범위, 행정 시군구 동리별로 범위를 설정한 후에, 도 3에서와 같이 검색하고자 하는 부동산을 소정의 조건으로 검색하고, 상기 매트릭스형태로 검색된 부동산중에서 도 4에서와 같이 검색자가 원하는 부동산을 선택한 후, 상기 선택한 부동산과 감정대상물건의 기본적인사항과 가격정보를 표시(도 9b)하도록 구성된다. 이때, 각 가격전례를 클릭하면 전례에 대한 상세정보가 나타난다(예를 들어 경매인 경우 종전 경매전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 자체 DB자료로 상세정보제공).

또한 부가정보로서, (구분소유)건물의 경우에, 층별 평면도와 평면도상 위치도를 기타 사진정보와, 지도 위치도와, 동영상으로 표시할 수 있다. 그리고 가격에 대한 정보는 현재 진행되고 있는 경매공매에 대한 정보를 포함하며, 가장 최근의 정보를 우선적으로 출력한다.

또한, 공시지가와 같이 매년 공시되는 가격정보나 일정지역의 지가변동율 등의 경우에는, 도 10에서와 같이 이를 시계열별 가격변동추이별로 매트릭스표로서 보여주거나 또는 그래프로 보여 줄 수 있다. 도 10는 연도별 공시지가 추이의 일례이다.

또한, 도4에서와 같이 상기 검색된 가격정보중 지(적)도상에 표시하기를 원하면 일부 또는 전부를 선택한 후 지도보기창을 클릭하면 도8a와 도8b에서와 같이 표시되도록 한다.

[4]본 발명의 또 다른 특징은, 지리정보시스템 또는 인터넷지리정보시스템을 이용하여 소정 부동산의 감정가격(정상가격, 담보가격, 청산가격, 예상낙찰가격, 경매가등 평가조건에 따른 각종가격)을 소정의 절차를 거쳐 인터넷지리정보시스템 상에서 자동으로 산정하는 방법에 관한 것이다.

본 발명에 따른 지리정보시스템 또는 인터넷지리정보시스템을 이용한 부동산 감정가격 자동산정방법은, 도 1d에 도시한 바와 같이, 부동산 가격정보(i1)와, 부동산 기본정보(i2)와, 동호수별 아파트정보(i3)와, 관련 통계정보(i4)를 저장하여 데이터베이스를 구축하는 단계(s100)와, 검색자가 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역을 설정하는 단계(s200)와, 검색자가 지리정보 시스템 또는 인터넷 지리정보 시스템을 통해 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역정보를 구비하고 있는 지도 또는 지적도를 호출하는 단계(s210)와, 상기 호출한 지도 또는 지적도상에서 검색을 하고자 하는 소정의 영역을 선택하는 단계(s220)와, 검색자가 특정부동산의 감정가격산정을 위한 기초항목을 입력하는 단계(s3000)와, 상기 입력된 기초항목을 기초로 특정부동산의 감정가격을 자동으로 산정하는 단계(s3100)와, 부가적으로 감정대상 물건 인근지역의 가격정보를 함께 알고자 하는 경우에 검색하고자 하는 부동산을 소정의 조건으로 검색하는 단계(s300)와, 상기 검색된 부동산 중에서 검색자가 원하는 부동산을 선택하는 단계(s400)와, 상기 선택한 부동산과 감정대상 물건의 기본정보와 가격정보를 표시하는 단계(s500)로 구성된다.

상기 발명에서, 소정의 조건으로 자동산정한 감정가격이(부가적으로 인근지역의 가격정보검색시 인근지역가격정보도 함께), 지도 또는 지적도상에 부동산의 위치와 부동산의 종류와, 용도지역과, 가격 등의 중요 가격정보를 간략히 나타내고, 상세정보는 해당물건을 클릭함으로써 기본정보 및 가격정보를 표시되고, 이때, 각 가격전례를 클릭하면 전례에 대한 상세정보가 나타나는(예를 들어 경매인 경우 중전 경매전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 자체 DB자료로 상세정보제공) 것을 특징으로 한다.

지도상에서, 상기 가격정보 표시를 위한 가격별 전례를 해당 부동산의 지적위치에서 색깔별 기호표시와 간략정보별 표시 중 하나의 형태로 표시하는 것을 특징으로 한다.

상기 발명에 있어서, 소정의 검색조건으로 검색을 하는 상기 단계(s300)는, 검색할 부동산의 종류, 용도지역, 가격을 포함하는 기본정보를, 검색자가 선택할 수 있도록 매트릭스형태의 표로 표시한다.

또한, 검색자가 검색하고자 하는 정보가 공시지가를 포함하여 일정기간별 공시되는 가격정보 또는 일정지역의 지가변동율일 경우에는, 검색한 정보를 매트릭스형태 또는 그래프 형태로 시계열별 및 가격변동추이별로 표시한다.

또한, 검색자가 검색하고자 하는 정보가 (구분소유)건물에 대한 정보인 경우에는, 부가정보로서 층별 평면도와 평면도상 위치도를 사진정보, 지도 위치도 및 동영상으로 표시한다.

상기 가격정보는 현재 진행되고 있는 경매· 공매에 대한 정보를 포함하며, 가장 최근의 가격정보가 우선적으로 출력된다.

상기 부동산의 주소검색은, 소재 지번검색과, 상호검색 및 건물명 검색 중 하나로 이루어지고, 검색기간은 연월 단위로 지정한다. 이때, 주소검색방법은 세가지 검색방법 항목중 하나 이상으로 입력하되,복수 입력으로 대상물이 일치않으면 에러메세지로 해결한다.

부동산의 주소지를 알고서 검색하는 경우, 부동산이 소재하는 행정구역을 선택하고 행정동명 및 지번을 입력한 뒤에 검색을 수행하는 것이 바람직하다.

상기 소정의 조건으로 검색을 할 시에, 상기 가격정보 세부항목들 중에서 복수개를, 기본정보 세부항목들 중에서 하나를 선택하는 것이 바람직하다.

또한 검색지역범위의 설정은 소재 지번 범위로 하거나, 행정 시군구동리 단위로, 또는 지(적)도상의 맵핑(Mapping)하에서 마우스로 범위를 드래그하여 그 범위를 정할 수가 있다.

이하 첨부한 도면을 참조하여 본 발명의 구성 및 동작에 대해 상세히 설명한다. 본 발명에 따른 지리정보시스템 또는 인터넷지리정보시스템을 이용한 특정물건에 대하여 자동감정을 하고자 하는 경우에는, 도 2에 보듯이, 먼저 지적도면여부를 체크하고, 검색하고자 하는 주소지를 지번이나 상호 또는 건물명으로 검색하되(이때, 주소검색방법은 세가지 검색방법 항목중 하나 이상으로 입력하되, 복수 입력으로 대상물이 일치않으면 에러메세지로 해결한다.), 기간 검색시에는 검색기간을 선택한다.

주소지를 정확한 지번이나 상호 또는 건물명으로 검색하는 경우에, 검색하고자 하는 대상물의 지번이나 상호 또는 건물명을 정확히 기입하면 도 5a 및 5b 와 같은 지도 또는 지적도에 나타나게 된다. 또한, 검색대상범위를 지번범위나 시군구동리 단위로도 지적설정(상기에서 설명한 바와 같이)을 할 수 있는 데 도 5c 및 5d에 나타난 바와 같다.

지적도가 있는 지역은 지적도로 지적도가 없는 지역은 지도로 나타낸다.

또한 검색지역범위의 설정은 소재 지번 범위로 하거나 도6a나 도6b에서와 같이 지(적)도상의 맵핑(Mapping)하에서 마우스로 범위를 드래그하여 그 범위를 정할 수가 있다. 상기와 같이 여러가지 방법으로 당해특정부동산만 또는 인근범위를 지정한 후에,

여기서 감정평가여부를 선택하면 도 11b나 11c에 도시되어 있는 바와 같이, 자동 감정평가를 위해 기초 사항으로써 대상 건물의 토지면적, 지목, 이용상황, 용도지역지구, 주위환경, 도로교통, 형상, 건물면적, 건축물구조, 건물용도, 층, 준공년월일 등 기본정보(i2)와 아파트정보(i3) 항목과 평가목적, 가격시점 등을 입력하고, 개별공시지가를 아는 경우에는 개별공시지가를 입력한다.

그러면, 데이터베이스가 구축되어 있는 서버에서는 기존 사례물건(본건 포함)의 단순가격정보[(i1)(표준지공시지가, 개별공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전례, 시세, 임대내역 등)]를 기초로 당해 물건과 사례물건의 기본정보와 아파트정보[(i2)(i3)(지번, 지적, 면적, 지목, 소유자, 이용상황, 형상, 고지, 주변환경, 층, 준공년도 등)]의 가격에 영향을 주는 주요항목과 통계정보(i4)을 이용, 비교하여 적정 감정가격(정상가격, 담보가격, 청산가격, 예상 낙찰가격, 경매가 등 평가조건에 따른 각종 가격)을 자동으로 산정한다.

각 물건별 감정평가방법에 대하여는 상기 [3]인터넷을 이용한 감정가격 자동산정방법에서 기술한 바와 같다.

여기서 부가적으로 검색자가 특정물건지 인근지역의 가격전례를 알고자 하는 경우에는, 맵핑상에서 마우스로 또는 소재 지번범위, 행정시군구동리별로 범위를 설정한 후에, 도7a나 도7b의 가격정보사항 조건별 검색화면에서, 이 검색창에 검색조건[토지면적, 지목, 이용상황, 용도지역, 주위환경, 도로교통, 건물면적, 구조, 건물용도, 형상, 층, 경과년수 항목에서 세부 항목을 1개씩 선택하고, 가격정보사항은 필요 세부항목(표준지 공시지가, 개별공시지가, 분양가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 시세, 임대가, 감정평가전례, 시계열별 가격변동 추이)]을 입력하여 검색을 행한다.

- (1) 데이터베이스가 구축되어 있는 정보제공 서버에서는 기존의 단순가격정보(표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전례, 아파트시세, 임대내역 등)와 당해 물건에 대한 상세정보(지번, 지적, 공매가, 지목, 소유자, 이용상황, 형상, 고저, 주변환경, 층, 준공년도 등)를,
- (2) 이미 지도정보를 표시한 지리정보시스템 서버에서는, (구분소유)건물인 경우에, 층별 평면도와 평면도상 위치도를,
- (3) 상기 웹 서버와 DB정보 서버를 호스트에 연결하여, 먼저 지도상에 각 위치와 간단한 정보(사례의 종류, 용도지역, 가격)를 도 8a 및 8b와 같이 표시한다. 이때, 부가정보로서 구분소유 건물인 경우에 층별 평면도와 평면도 상 위치도 표시가능하다. 이때, 각 가격에 대한 용어표시는 표 2와 같이 표시하고, 단위는 원, m^2 으로 한다.

[표 2]

표준지공시지가	개별공시지가	분양가	매매가	경매가	공매가	방매가	임대가	시세
표공	개공	분양	매매	경매	공매	방매	임대	시세
감정가격								
정상감정	담보감정	1차법사가	예상낙찰가	정산가격	예상할인매가			
감정	담감	1차법	예상낙	정산	정산할			

지적도가 없는 지역은 지도에 그 상호나 명칭이 다른 것과 다른 색깔(예컨대, 빨강, 파랑 등)의 활성문자나 기호로 나타나고, 지적도가 있는 지역은 당해 지번 지적에 해당하는 대상물의 상호나 명칭이 다른 지번과는 다른 색깔(예컨대, 빨강, 파랑 등)의 활성문자 또는 기호로 나타나게 한다. 이때, 지도나 지적도에 나타난 활성문자나 기호를 마우스로 클릭하거나, 화면상에 있는 검색버튼을 누르면, 도 8a 및 8b와 같이 지도상에 간략한 가격정보사항[사례의 종류, 용도지역, 가격]이 나타나고 상세정보사항을 알고자 하면 당해부동산위치를 클릭하면 도 9b처럼 상세가격정보사항[원하는 부동산에 대한 기본적사항(지번, 지적, 면적, 지목, 소유자, 이용상황, 형상, 고저, 주변환경, 층 등)과 가격정보사항(표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전례 또는 감정가, 시세, 임대내역, 분양가 등)]이 표로 나타난다. 이때, 각 가격전례를 클릭하면 전례에 대한 상세정보가 나타난다(예를 들어 경매인 경우 종전 경매전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 자체 DB자료로 상세정보제공). 또한, 검색자가 검색하고자 하는 정보가 (구분소유) 건물에 대한 정보인 경우에는, 부가정보로서 층별 평면도와 평면도상 위치도를 사진정보, 지도 위치도 및 동영상으로 표시 가능하다.

가격에 대한 정보는 현재 진행되고 있는 경매·공매에 대한 정보를 포함하며, 가장 최근의 정보가 우선적으로 출력되게 한다.

또한, 공시지가와 같이 매년 공시되는 가격정보나 일정지역의 지가변동률 등의 경우에는 이를 시계열별 가격변동추이별로 매트릭스형태로 보여주거나 그래프로 보여 줄 수 있다. 도 12는 년도별 공시지가 추이의 예를 보여준다.

발명의 효과

이와 같이, 본 발명은 웹 서버와 DB 정보[(가격정보(i1), 기본정보(i2), 아파트정보(i3), 통계정보(i4))]서버를 호스트에 연결하여, 검색자가 원하는 각종 정보를 웹 페이지 상에서 먼저 매트릭스형태의 표로 분석할 수 있게 하고, 해당 물건의 상세 정보는 해당 물건을 클릭함으로써 원하는 부동산에 대한 기본정보(지번, 지적, 면적, 지목, 소유자, 이용상황, 형상, 고저, 주변환경, 층 등)과 가격관련 각종 정보사항(표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정가, 시세, 임대내역, 분양가 등)이 나타나게 함으로써, 검색자가 원하는 다양한 형태의 정보를 제공한다.

또한, 본 발명은 웹 서버와 지리정보시스템 서버와, DB 정보서버를 호스트에 연결하여, 검색자가 원하는 각종 정보를 지(적)도 상에서 먼저 입체적으로 분석할 수 있게 하고 또한 해당 물건에 대한 상세 정보는, 해당 지적위치를 마우스로 두 번 클릭함으로써 원하는 부동산에 대한 기본정보 사항과 가격관련 각종 정보사항이 나타나게 함으로써, 검색자가 원하는 다양한 형태의 정보를 제공한다.

또한, 본 발명은 검색자가 인터넷상에서 특정부동산의 감정가격을 알고자 하는 경우에는, 웹 서버와 DB 정보서버를 호스트에 연결하여, 검색자가 원하는 특정부동산의 기초항목을 입력하고 또한 당해부동산의 인근지역의 부동산 가격도 함께 알고자 하는 경우에 당해물건의 감정가격 및 인근지역 가격정보를 웹 페이지 상에서 먼저 매트릭스형태의 표로 볼 수 있게 하고, 해당 물건의 상세 정보는 해당 물건을 클릭함으로써 원하는 부동산에 대한 기본정보(지번, 지적, 면적, 지목, 소유자, 이용상황, 형상, 고저, 주변환경, 층 등)과 가격관련 각종 정보사항(표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정가, 시세, 임대내역, 분양가 등)이 나타나게 함으로써, 검색자가 원하는 다양한 형태의 정보를 제공한다.

또한, 본 발명은 검색자가 인터넷지리정보시스템하에서 특정부동산의 감정가격을 알고자 하는 경우에는, 웹 서버와 지리정보시스템 서버와 DB 정보서버를 호스트에 연결하여, 검색자가 원하는 감정가격과 인근지역의 가격정보를 지(적)도 상에서 먼저 입체적으로 분석할 수 있게 하고 또한 해당 물건에 대한 상세 정보는, 해당 지적위치를 마우스로 두 번 클릭함으로써 원하는 부동산에 대한 기본정보 사항과 가격관련 각종 정보사항이 나타나게 함으로써, 검색자가 원하는 다양한 형태의 정보를 제공한다.

(57) 청구의 범위

청구항 1.

부동산 가격관련 정보제공서버에, 표준지 공시지가, 개별 공시지가, 매매가, 방매가, 경매가, 공매가, 감정평가전세, 시세, 임대가, 분양가, 건물신축단가표 및 시계열별 가격변동추이 등을 포함하는 가격정보(i1)와, 부동산에 대한 지번, 지적, 토지면적, 지목, 소유자, 이용현황, 형상, 고저, 주위환경, 도로교통, 건물면적, 구조, 경과연수, 층, 준공년도 및 용도지역 등을 포함하는 기본정보(i2)와, 아파트시세의 시계열정보(평형별, 동별, 호별), 단지규모, 시공회사, 교통환경(지하철, 버스정류장까지의 거리, 주차대수), 시설환경(공공편의시설, 혐오시설), 교육환경, 자연환경(쾌적성, 소음정도, 일조권, 조망권), 복도구조, 사생활 침해정도, 준공년도, 난방방식 등을 동호수별 아파트정보(i3)와, 토지가격 비준표(건설교통부제공), 지가변동율, 금융시장정보(시장이자율, 할인율, 정기예금 이자율 등), 생산자 물가지수, 소비자 물가지수, 인구정보, 위험 요소별 정도, 소득율(자본수익율과 자본회수율을 합한 종합환원율, 지분환원율), 수익율(내부수익율, 지분수익율, 저당수익율, 종합수익율 등), 자본성장율 등 통계정보(i4)를 저장하여 데이터베이스를 구축하는 단계(s100)와,

검색자가 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역을 설정하는 단계(s200)와,

검색자가 지리정보 시스템 또는 인터넷 지리정보 시스템을 통해 검색하고자 하는 부동산이 위치한 지역정보를 구비하고 있는 지도 또는 지적도를 호출하는 단계(s210)와,

상기 호출한 지도 또는 지적도상에서 검색을 하고자 하는 소정의 영역을 선택하는 단계(s220)와,

상기 검색자가 검색된 부동산중에서 검색하고자 하는 대상이 여러 개이면 검색자가 원하는 부동산(가격정보)을 선택하는 단계(s400)와,

상기 선택한 부동산의 기본정보와 가격정보를 표시하는 단계(s500)와,

검색자가 특정부동산의 감정가격을 알아보하고자 하는 경우에 감정가격산정을 위한 기초항목을 입력하는 단계(s3000)와,

상기 입력된 기초항목을 기초로 특정부동산의 감정가격을 자동으로 산정하는 단계(s3100)를 포함하는 것을 특징으로 하는, 인터넷을 이용한 부동산 가격관련 정보 표시방법, 지리정보시스템 또는 인터넷 지리정보시스템을 이용한 부동산 가격정보 표시방법, 및 인터넷상 또는 인터넷지리정보시스템상 GIS 지(적)도면을 이용한 부동산감정가격 자동산정 방법 및 인터넷 홈페이지를 이용한 이의 표시방법.

청구항 2.

제1항에 있어서, 상기 소정의 조건에 의해 검색하는 단계(s300)은, 검색자가 선택할 수 있도록 검색할 부동산의 종류, 용도지역, 가격의 종류 등을 포함하는 기초정보를 매트릭스 형태로 표시하는 것이 특징으로 하는 방법.

청구항 3.

제2항에 있어서, 상기 선택한 부동산이 (구분소유)건물인 경우에, 부가정보로서 층별 평면도와 평면도상 위치도를, 사진정보, 및 동영상으로 표시하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 4.

제3항에 있어서, 상기 가격정보는 현재 진행되고 있는 경매, 공매 등에 대한 정보를 포함하며, 가장 최근의 가격정보를 우선적으로 출력하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 5.

제4항에 있어서, 인터넷지리정보시스템을 이용하지 않고서, 감정가격을 자동산정하거나 기타 특정지역의 가격정보를 알고자 하는 경우에는, 상기 검색한 부동산의 가격정보와 감정가격을 매트릭스표로 간단히 표시하고, 상세정보는 해당 물건을 클릭함으로써 기본정보 및 가격정보로 표시되고, 이때, 각 가격정보를 클릭하면, 경매인 경우 종전 경매 전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 자체 DB자료로 전례에 대한 상세정보가 나타나는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 6.

제5항에 있어서, 상기 선택한 부동산의 가격정보가 매년 공시되는 공시지가, 지가변동율 등의 정보이거나 매기간 알수 있는 정보일 경우, 이를 시계열별 및 가격변동 추이별로 매트릭스형태 및 그래픽형태로 표시하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 7.

제1항에 있어서, 인터넷지리정보시스템을 이용하여 감정가격을 자동산정하거나 기타 특정지역의 가격정보를 알고자 하는 경우에는, 지도 또는 지적도상에 부동산의 위치와 부동산의 종류와, 용도지역과, 가격, 감정가격 등의 중요 가격정보를 간략히 나타내고, 상세정보는 해당물건을 클릭함으로써 기본정보 및 가격정보로 표시되고, 이때, 가격정보를 클릭하면, 경매인 경우 종전 경매전례를 타 인터넷사이트에 ASP하거나 또는 자체 DB자료로 전례에 대한 상세정보가 나타나는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 8.

제1항에 있어서, 지적도 또는 지도를 호출하는 상기 단계는, 첫째로 지적도가 있는 경우에 지적도를 호출하고, 지적도가 없는 경우에 지도를 호출하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 9.

제1항에 있어서, 상기 검색하고자 하는 부동산의 주소지 검색은, 소재 지번검색, 상호검색 및 건물명 검색 가운데 하나에 의해 이루어지고, 검색기간을 연월단위로 지정하며, 또한 상기 검색하고자 하는 부동산의 주소지 범위검색은, 지번 범위로 하거나 행정 시군구동(리)명만으로 하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 10.

제7항에 있어서, 지도상에 상기 가격정보 표시는, 해당 부동산의 지(적)도위치에서 색깔별 기호표시 또는 간략정보별 표시 가운데 하나의 형태로 표시되는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 11.

제1항에 있어서, 소정의 영역을 선택하는 상기 단계(s220)는, 지도 또는 지적도 상에서 원하는 범위를 마우스로 선택하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 12.

제1항에 있어서, 특정부동산에 대하여 감정가격을 산출하고자 하는 경우에, 토지에 대한 감정평가는,

결정단가 \times 면적으로 결정되고, 이때, 결정단가는 공시지가에 의한 가격평가와, 거래사례에 의한 비준가격, 조성사례에 의한 복성가격, 개발상정에 의한 소지가격, 및 개별 공시지가 중 가장 적은 금액으로 하되, 공시지가에 의한 가격평가와, 거래사례에 의한 비준가격, 조성사례의 복성가격, 및 개발상정에 의한 소지가격중 가장 적은 금액이 개별 공시지가 보다 크면, 이들 중 가장 적은 금액으로 결정하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 13.

제12항에 있어서, 상기 표준지공시지가에 의한 가격평가는,

[적정 비교 표준지공시지가(자동선정) \times 시점수정 \times 지역요인비교 \times 개별요인비교(토지특성별 비준치) \times 지역 공시지가 반영비율]로 하고, 이때, 적정 비교 표준지가 자동선정은, 평가 대상 토지지가와 비교 표준지를 컴퓨터로 비교하여 가장 유사한 표준지를 선택하고, 상기 지역 공시지가 반영비율은 인근 지역 공시지를 적정 시가로 나눈 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 14.

제12항에 있어서, 거래 사례의 의한 비준가격은,

1) 나대지인 경우에, [적정 비교사례 자동선정 \times 시점수정 \times 지역요인비교 \times 개별요인 비교]로 하고, 이때, 적정 비교 사례 자동선정은, 평가 대상토지 특성과 비교사례토지 특성을 비교하여 가장 유사한 사례를 선택하고,

2) 복합 부동산의 경우에는, {[적정 비교사례(자동선정) - 사례건물가치] / 사례물건 면적} \times 시점수정 \times 지역요인비교 \times 개별요인비교로 하고, 이때, 적정 비교사례는 가장 유사한 사례를 선택하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 15.

제12항에 있어서, 상기 조성사례의 의한 복성가격은, [단위당 소지가 + 조성부대비용] \times 성숙도 수정으로 하고, 이때, 조성부대비용은 조성공사비, 공공시설 부담금, 판매비 및 일반관리비, 개발부담금 등의 각종 세금, 개발업자 적정이윤등인 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 16.

제12항에 있어서, 개발상정에 의한 소지가격은, $\{[(\text{분양가} - \text{개발관련 제비용}) \text{ 또는 } ((\text{분양가} - \text{개발관련 제비용}) / (1+i)^n)] \times \text{미성숙도 수정}(i = \text{투자수익율}, n = \text{기간})\}$ 으로 하고, 지대수익환원법에 의한 소지가격은, (나지임대수익 또는 토지 잔여법에 의한 임대수익)/자본환원율로 하고, 이때, 개발관련 제비용은 조성 부대비용인 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 17.

제1항에 있어서, 특정 부동산에 대하여 감정가격을 산출하고자 하는 경우에, 건축물에 대한 감정평가는,

기본적으로 " 건축물신축단가표상 표준건축비 - 감가수정액" 로 하고, 이때, 감가수정방법은 내용년수에 의한 방법 [유효 경제적 잔존 내용년수/총 경제적 내용년수], 관찰감가법, 분해법, 시장추출법, 임대료 손실환원법, 내용년수와 관찰 감가법 혼용방법 [(유효 경제적 잔존 내용년수/총 경제적 내용년수) \times 노후율] 등으로 하고, 증축의 경우에는, 증축에 따른 보정은 따로 하고, 상기 노후율은, 관찰감가에 따른 유효 경과년수에 따른 감가율로 하고, 건물가격의 결정은 상기 건물의 구조, 용도, 현실 이용상태, 관리상태 등을 고려하여 가장 적절한 감가수정방법에 의하여 산정, 결정하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 18.

제1항에 있어서, 특정 부동산에 대하여 감정가격을 산출하고자 하는 경우에, 토지와 건축물에 대한 일체 평가는,

임대사례에 의한 수익가격과, 거래사례에 의한 비준가격과, 층별 효용비율에 의한 복성가격으로 하고, 동 평가가격 결정은 상기 물건의 종류, 가격신뢰도 등을 고려하여 가장 적절한 방식에 의하여 산정, 결정하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 19.

제18항에 있어서, 임대사례에 의한 수익가격은, 적정 임대사례 자동선정 후, $\{[\text{사례물건의 순영업이익의 산출} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교(특성별 비준치)}]\} \times \text{수익율에 의한 복리연금 현가} + \text{기간말복귀가치}$ 로 하고, 이때, 적정 임대사례 자동선정은, 평가 대상물건 특성과 비교 임대사례 물건을 컴퓨터로 비교하여 가장 유사한 사례를 선택하는 것이고, 순영업이익은 대상물건을 통하여 일정 기간동안의 획득할 모든 수익에서 그 수익을 발생시키는 데 소요되는 제반비용(유지관리비, 세금 및 공과금, 손해보험료, 결손준비금, 공실 손실부담금, 정상 운전자금이자 등)을 공제한 것이고, 기간말 복귀가치는 보유 예정기간과 향후 부동산가격 변동비율을 감안한 복귀가치로 산정하며 위 수익율은 향후 임대료 변동비율과 경비 변동비율을 감안하여 산정하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 20.

제19항에 있어서, 임대사례에 의한 수익가격은, 사례물건의 순영업이익으로 부터 대상물건의 순영업이익을 산출한 후, 환원이율에 의한 직접 자본환원하는 방식이나, 매기 유효조소득을 현가화하고 복귀가치를 현가화하여 합한 DCF방식(현금할인수지분석법) 등의 다양한 평가이론법을 이용할 수 있는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 21.

제18항에 있어서, 거래사례에 의한 비준가격은, 적정 비교사례(자동선정) \times 시점수정 \times 지역요인 비교 \times 개별 요인비교로 하고, 이는 구분소유건물에 해당하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 22.

제18항에 있어서, 층별 효용비율에 의한 복성가격은, $[(\text{토지} + \text{건물원가}) \times \text{층별효용비율} \times \text{위치별효용비율}] \text{ 또는 } [(\text{토지} \times \text{지가배분율}) + \text{건물가}]$ 로 하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 23.

제12항 내지 제22항 중 어느 한 항에 있어서, 시점수정방법은 당해 지역의 지가변동율, 생산자·소비자물가지수 등을 사용하고, 또한 지역요인 및 개별요인은 지가공시법, 표준지 조사평가기준 등으로 규정된 각 요인이고, 각 요인치 비교는 토지가격비준표나 다중회귀분석에 의한 가중치 등에 의거 비준하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 24.

제12항 내지 제22항 중 어느 한 항에 있어서, 주로 구분소유 건물은 토지 건축물 일체평가로 평가하고, 나머지는 [토지 가격 + 건축물 가격]으로 평가하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 25.

제5항에 있어서, 지리정보시스템을 이용하지 않고 인터넷상에서 매트릭스형태로 검색(도4)된 주요가격정보를 지(적) 도상에 표시하기를 원하는 경우 일부 또는 전부를 선택한 후 지도보기창을 클릭하면 지(적)상에 표시되도록(도8a와 도8b) 하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 26.

제1항에 있어서, 감정가격 자동산정은 조건별 검색에 의해, 평가목적에 따라 다양한 가격, 즉 정상가격, 담보가격, 청산가격, 예상낙찰가격, 경매가등 평가조건에 따른 각종가격이 산출되도록 하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 27.

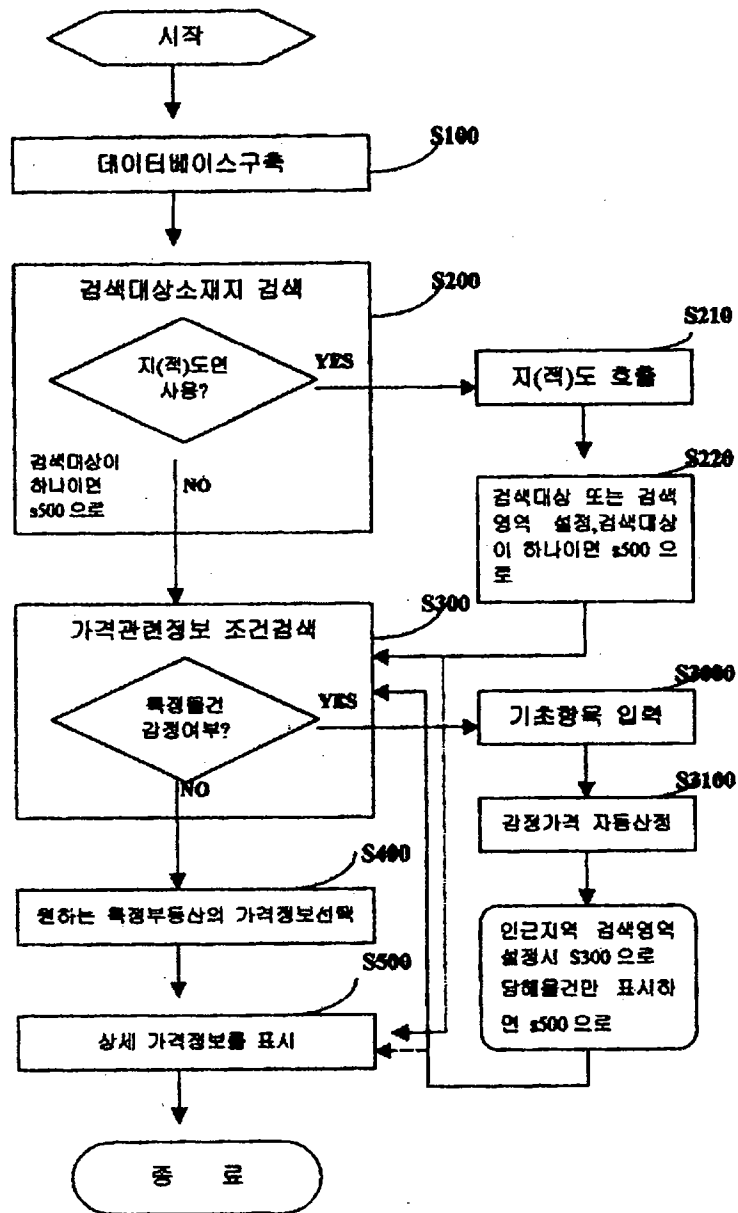
제1항에 있어서, 특정부동산에 대하여 감정가를 자동으로 산정한 후에 추가적으로 감정대상물건 인근지역의 가격정보를 함께 알고자 하는 경우에도, 특정부동산 및 인근지역의 가격전례를 함께 검색할 수 있게 하는 것을 특징으로 하는 방법.

청구항 28.

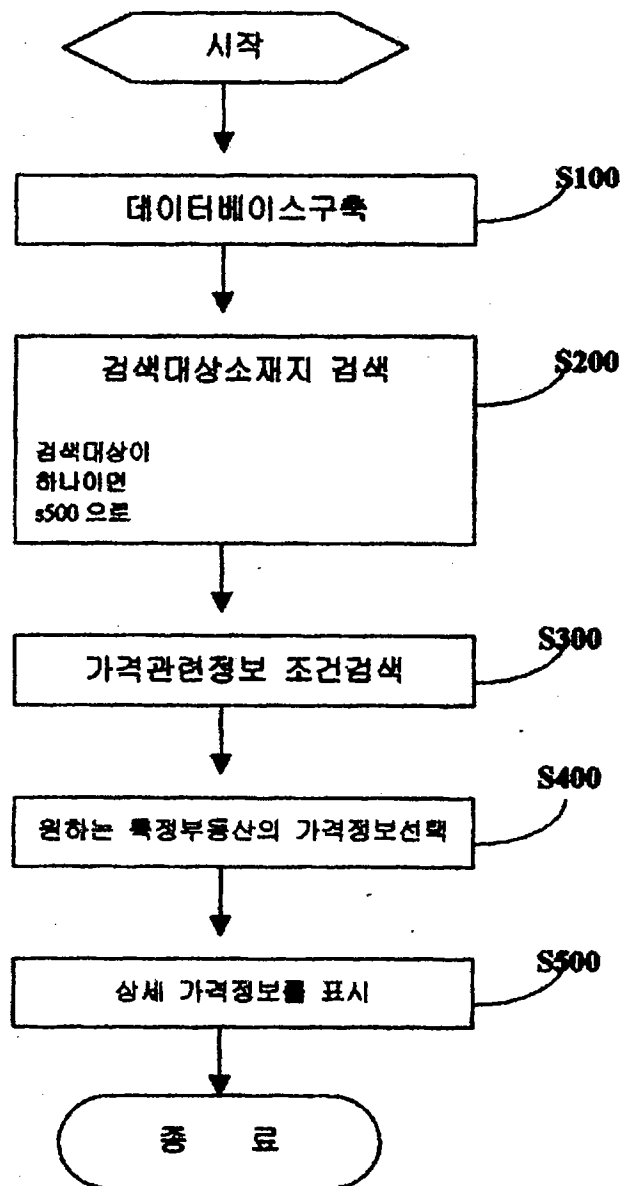
제1항에 있어서, 가격정보사항과 감정가격 자동산정 및 표시방법은 클라이언트서버에서도 구현 가능한 하는 것을 특징으로 하는 방법.

도면

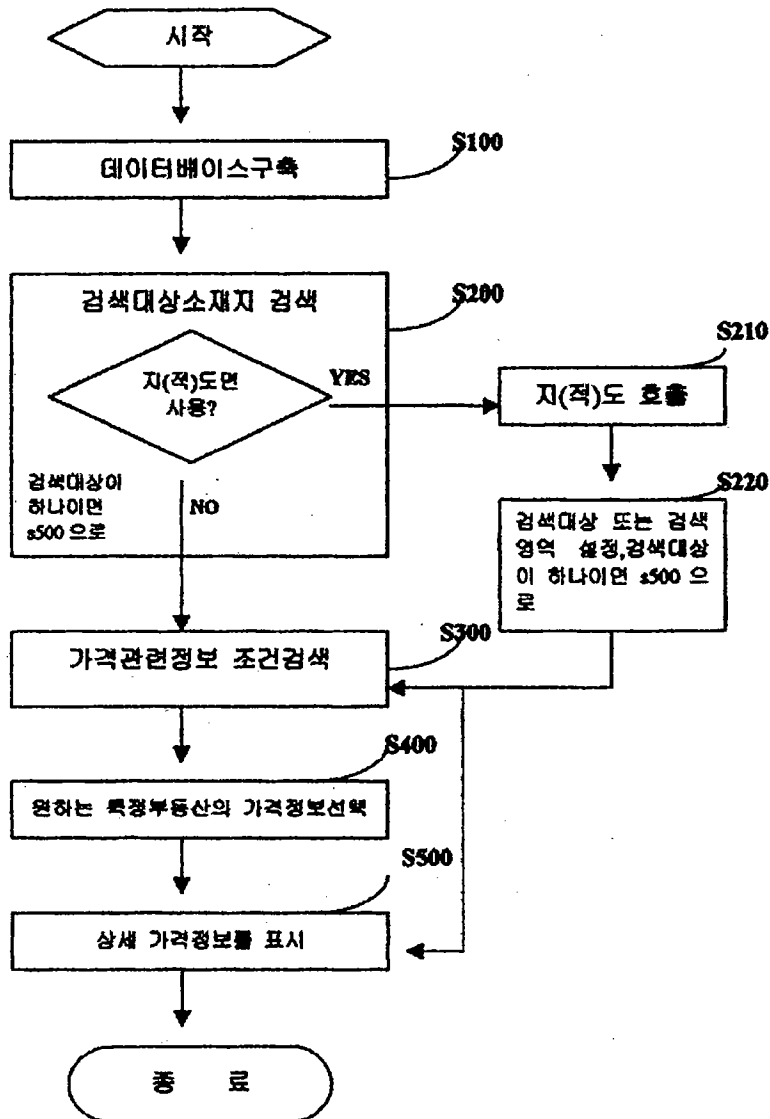
도면 1



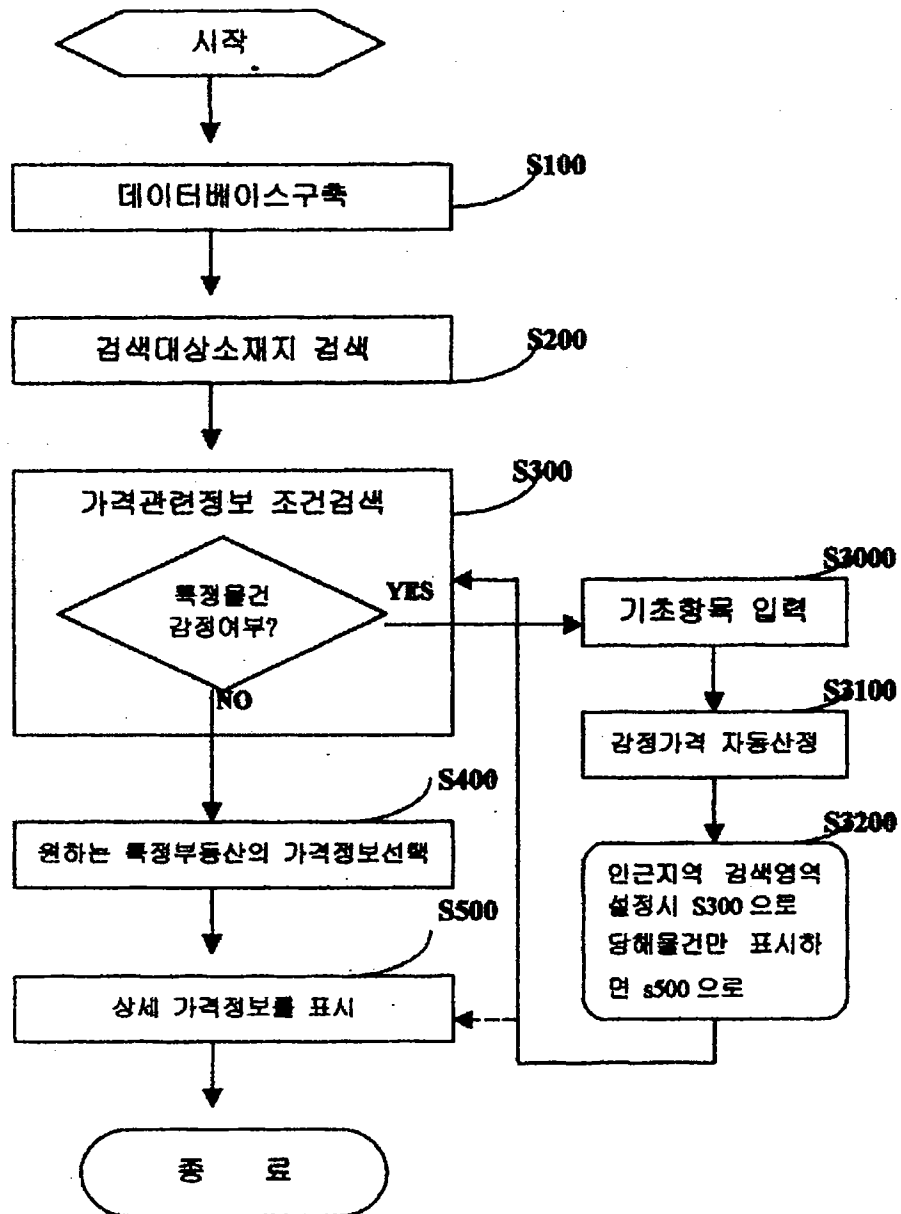
도면 1a



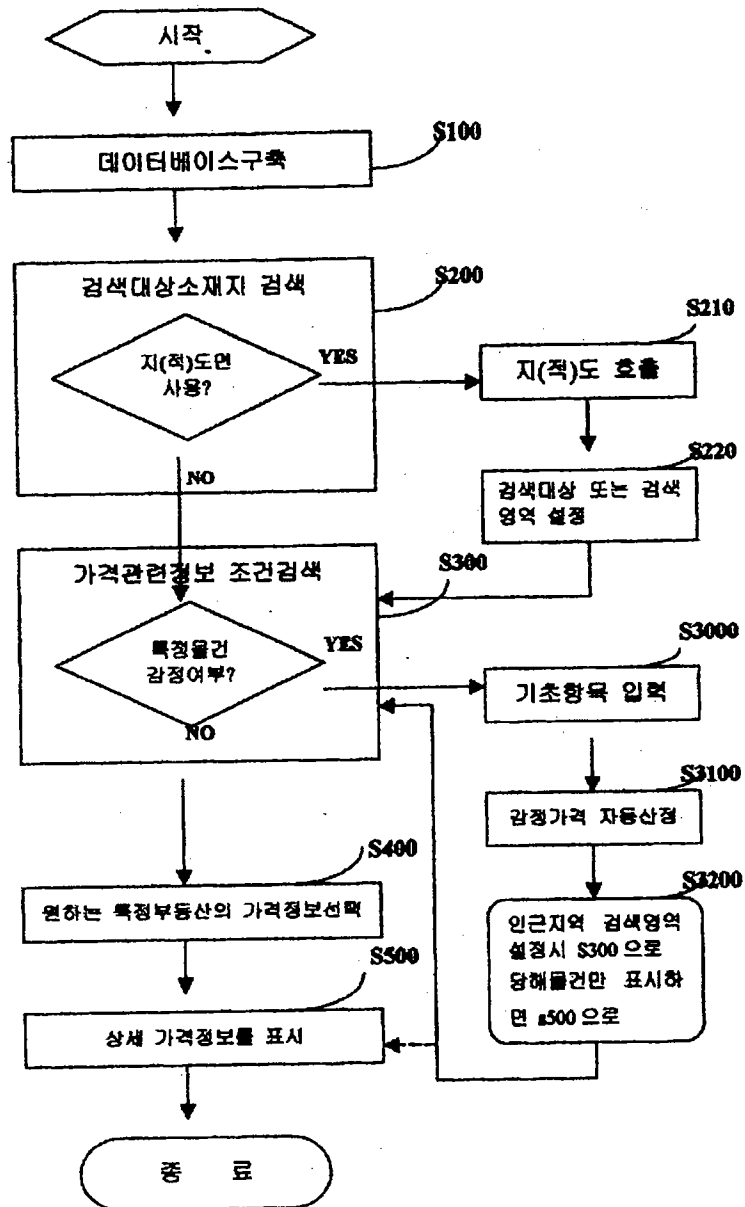
도면 1b



도면 1c



도면 1d



도면 2

주소검색

주소 검색

예) 강남구 수서동 736

상호 검색

예) 삼성생명 주식회사

건물명 검색

예) 삼성생명빌딩

검색기간

에서 까지

예) 년도별/월별로 선택

검색지역범위설정

소재지범위

에서 까지

예) 100번지~2000번지인 경우 100, 2000으로 입력

지적도면여부

☐

감정평가시 체크하세요

감정평가여부

☐

도면 3

표지면적 (㎡)	지	목	이음상환	용도지역	주위환경	도로교류
전 부	전 부	전 부	전 부	전 부	전 부	전 부
50 이하	대	주거용	전용주거	학교주변	광대환원	
100 이하	전	상업업무	혼주거	도도변	광대소각	
200 이하	상	일관주거	일관주거	주택지	광대세각	
300 이하	담	공업용	광업상업	주상혼용	광대환원	
400 이하	일	전담	일관상업	주공혼용	광소각지	
500 초과	광	전야	근린상업	혼입지	소도환원	
1000 초과	유	특수용지	:	순수농촌	소도각지	
	원	공공용지	혼도시	농공단지	세각지	
			농협		세각지	
			농림청		세도(농)	
			자연환경		세각(농)	
			상수원보호		명지	

건물면적(㎡)	구	조	이용상환	형	상	용	건축면수
전 부	전 부	전 부	전 부	전 부	전 부	전 부	전 부
50 이하	세밀주택	연립주택	경합형	2층이하	진	목	진
100 이하	저층주택	단	가로주택	5층이하	3년이하		3년이하
200 이하	조밀주택	다가구	세외주택	10층이하	5년이하		5년이하
300 이하	말췌조	다세대	사다리형	15층이하	7년이하		7년이하
400 이하	팔여조	상가	자투형	20층이하	10년이하		10년이하
500 초과	월골조	근린주택	부경형	30층이하	15년이하		15년이하
1000 초과	복합골근	빌딩		30층초과	20년이하		20년이하
	목조	사무실			20초과		20초과
	연와조	오피스텔					
		숙					
		APT 상가					

가	격	정	보	주 1)요지 및 건축의 기본정보는 각 조건 항목별 : 개백 만이, 가격정보는 : 개 내지 복수로 동시에 선택가능
---	---	---	---	---

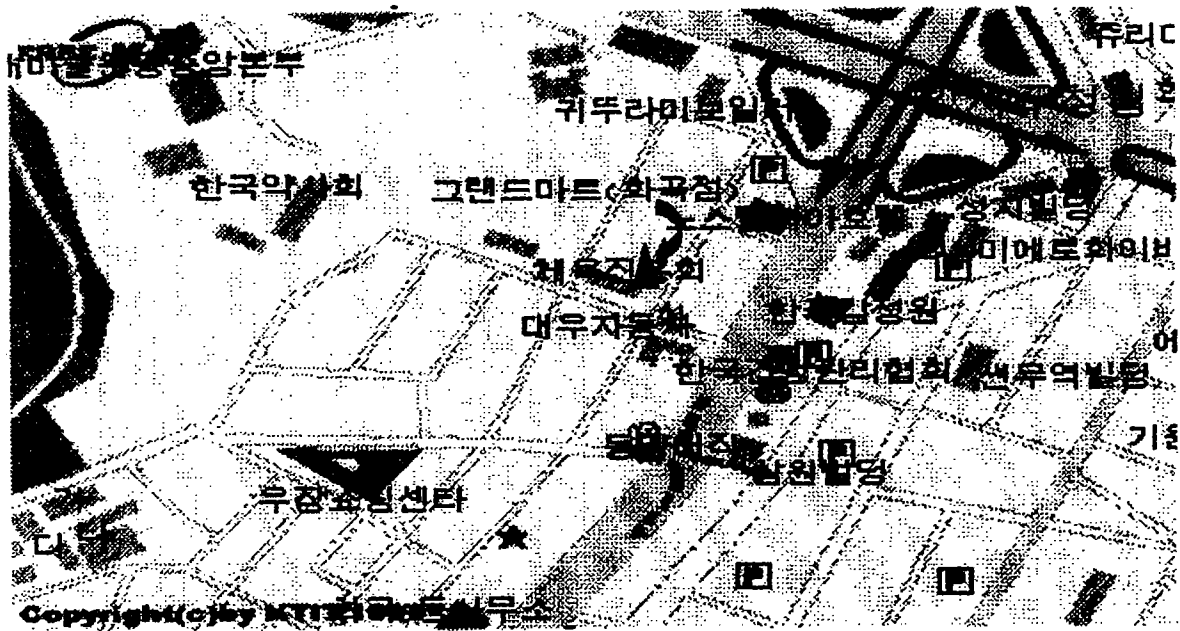
전	부
(표)공사처가	
(표)공사처가	
분	양
배	배
경	배
공	배
양	배
입	대
시	세
간	
정	정 상 장 경
	달 보 장 경
	1 차 입 사 가
	예 상 나 출 가
가	청 산 가 치
	회 제 불 연 가
사	제 열 입 가 격 변 이
들	추

도면 4

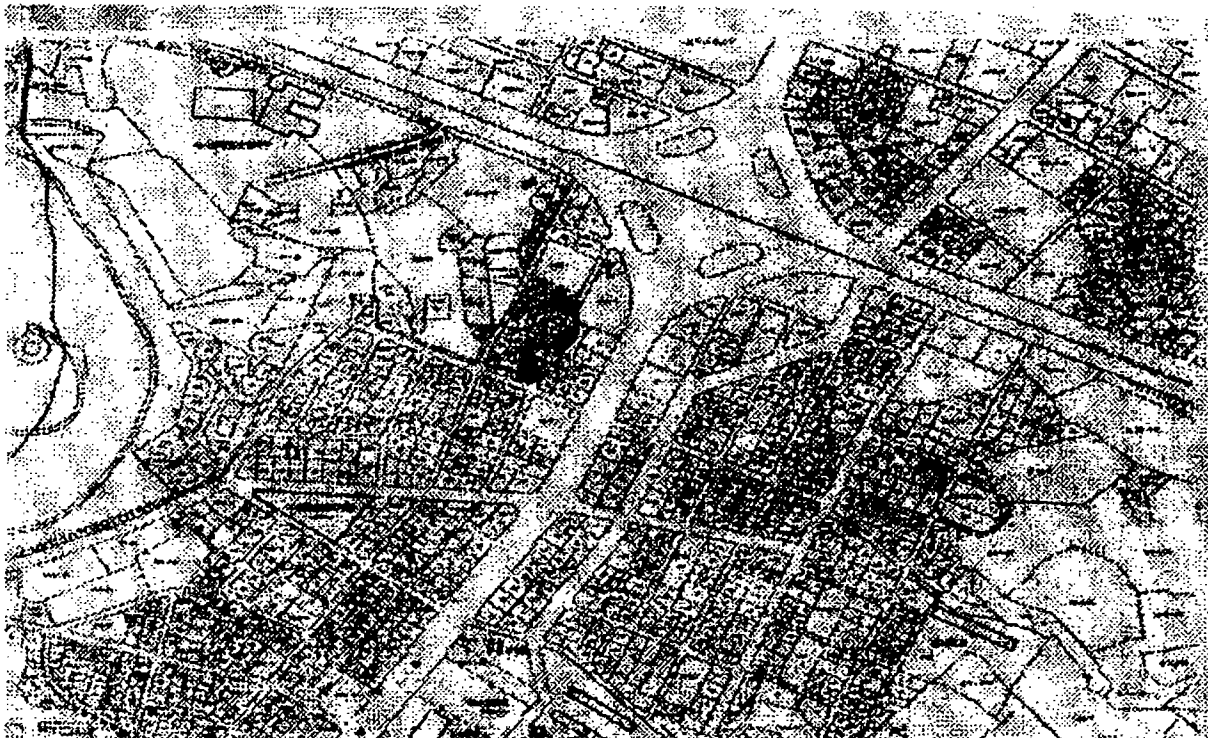
1	화곡동 1105	200	대	강서정 활서앞	근원상 가	일반상 업	노선상 가	30 대 로	정방/ 평지	R C 조 15층	경배	
2	화곡동 1109	120	대	강서정 활서앞	근원상 가	일반상 업	노선상 가	30 대 로	정방/ 평지	R C 조 15층	담보	
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												

지도보기

도면 5a



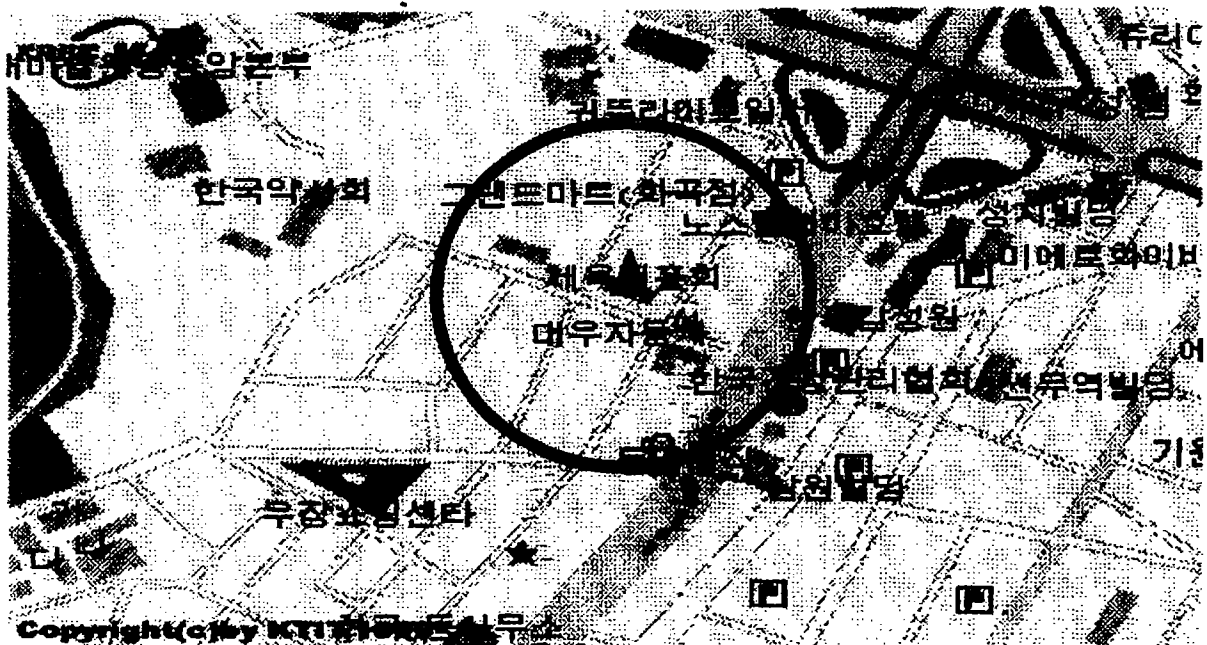
도면 5b



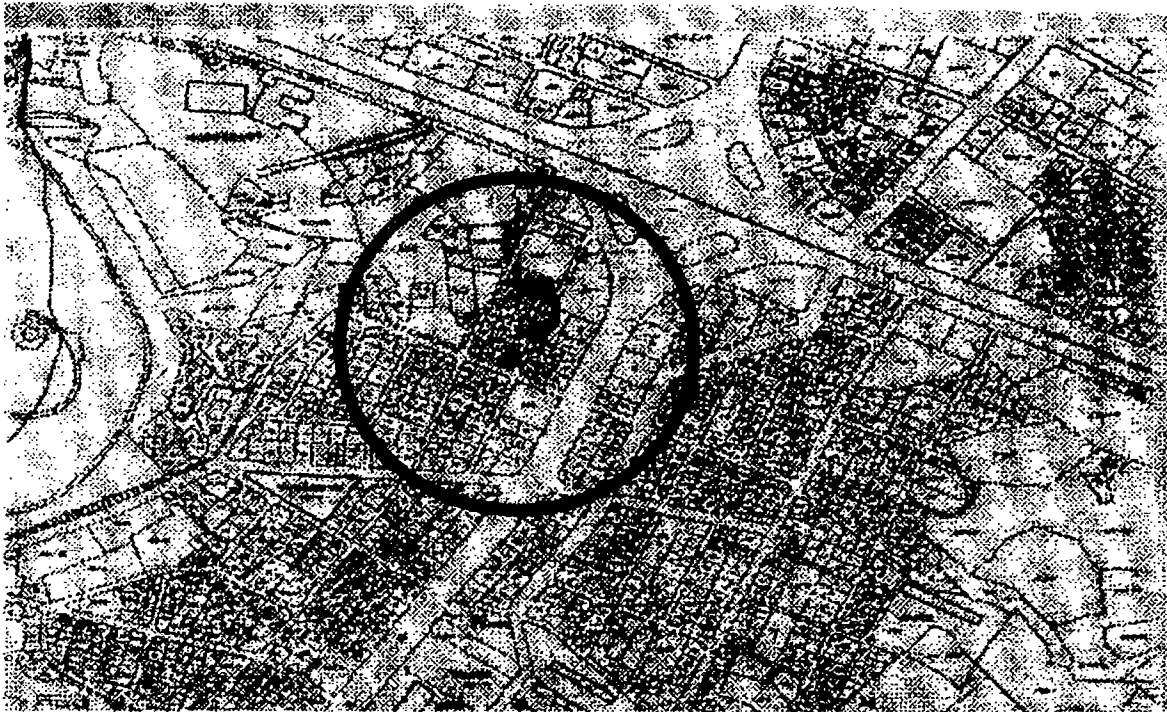
도면 5d



도면 6a



도면 6b



도면 7a

가격정보사항 조건별 검색

토지면적(㎡)	지	목	이용상황	용도지역	주위환경	도로교통
전	부					
50 이하						
100 이하						
200 이하						
300 이하						
400 이하						
500 초과						
1000 초과						

건물면적(㎡)	구	조	이용상황	물	상	종	경관연수
---------	---	---	------	---	---	---	------

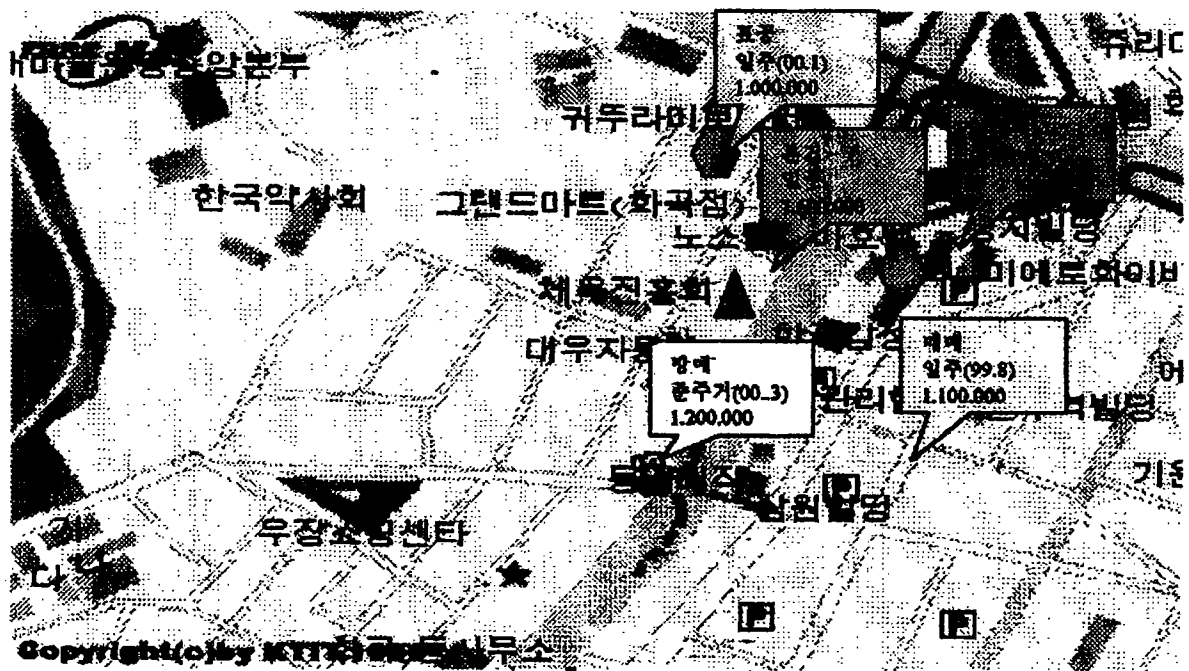
가 격 정 보

전	부	
(포)공시지가		
(개)공시지가		

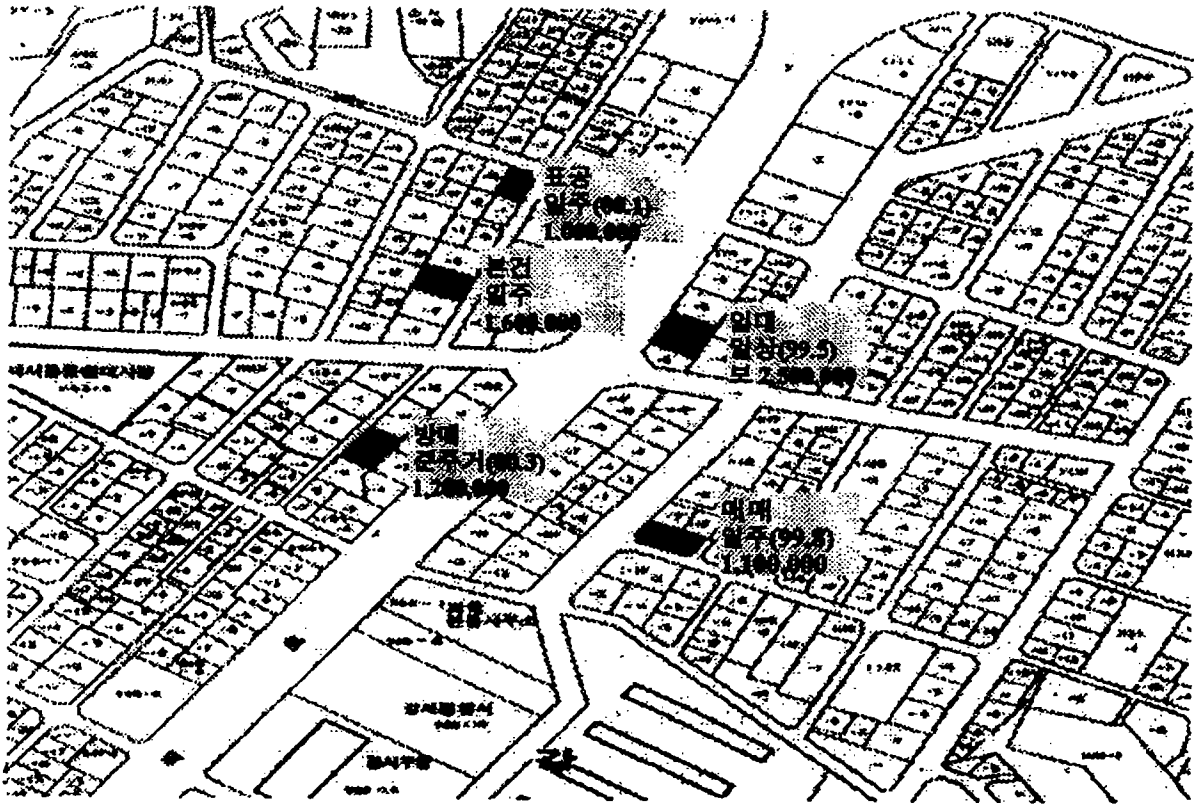
도면 7b

가격정보사항 조건별 검색	
토지면적(m ²)	지 목
전 부	이용상황
50 이하	용도지역
100 이하	주거환경
200 이하	도로교통
300 이하	
400 이하	
500 초과	
1000 초과	
건물면적(m ²)	구 조
	이용상황
	형 상
	종
	건축연수
가 격 정 보	
전 부	
(표)공시지가	
(개)공시지가	
분 양 가	
매 매 가	
경 매 가	
공 매 가	
방 매 가	
임 대 가	
시 세	
가 격 가	

도면 8a



도면 8b



도면 9a



특허청 등록특허공보 제2002-0004710호

[기본적사항]

1.대상토지

특종등 1105	200	대	강서경찰서앞	근원상가	일반상업	노선상가	30 대로	경향/행지
특종등 1106	120	대	강서경찰서앞	근원상가	일반상업	노선상가	30 대로	경향/행지

2.대상건물

특종등 1105,1106	500	앞서조	5	근원상가	종	99.1.1.		
---------------	-----	-----	---	------	---	---------	--	--

2.구분소유건물

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[가격정보사항]

(단위: m, 원)

1105	2,000			2,500		3,000		2,500	2,400
1106	1,700			2,000		3,000		2,000	2,200
1105,1106							2,000		
1105,1106				1,200,000		1,300,000	300,000/월 8,000	1,000,000	900,000

주 1) ()는 가격사실 또는 매매일자

주 2) 전체는 전체면적에 대한 가격이며

[기타정보사항]

인근 지하철역/버스정류장까지 10분 소요	인근에 강서구청/경찰서 등 소재	초등학교/중학교/고등학교까지 다 소원거리	비교적 쾌적	경매 진행중
------------------------	-------------------	------------------------	--------	--------

상세산출근거
지도보기

여기를 클릭

도면 9b



서울시 강서구 화곡동 1105, 1106

[기본적사항]

1.대상토지

화곡동 1105	200	대	강서경찰서앞	근린상가	일반상업	노선상가	30 대로	경향/평지
화곡동 1106	120	대	강서경찰서앞	근린상가	일반상업	노선상가	30 대로	경향/평지

2.대상건물

화곡동 1105,1106	500	알짜조	5	근린상가	동	99.1.1.		
---------------	-----	-----	---	------	---	---------	--	--

3.구분소유건물

--	--	--	--	--	--	--	--	--

[감정가격 및 기타 가격정보사항]

(단위: m².천원)

구분	소재지	용·식·지·가 (2000.1.1)	분·양·대·대	경·매 (00.2.2)	공·매 가	합·매 가 (00.3.1)	합·매 가 (99.1.1)	시·세 수·준
	1105	2,000		2,500		3,000		2,500
	1106	1,700		2,000		3,000		2,000
	1105,1106						2,000	
	1105,1106			1,200,000		1,300,000	300,000/월 2,000	1,000,000

주 1) ()는 가격시점 또는 매매일자

주 2) 전체는 전체면적에 대한 가격의미

[기타정보사항]

인근 지하철역/ 버스정류장까지 10 분 소요	인근에 강서구청 /경찰서 동 소재 편 리	초등학교/중학교/ 고등학교까지 다 소 원 거 리	비 교 적 세 격	경 매 진 행 중
--------------------------------	------------------------------	----------------------------------	-----------	-----------

삼산출근거

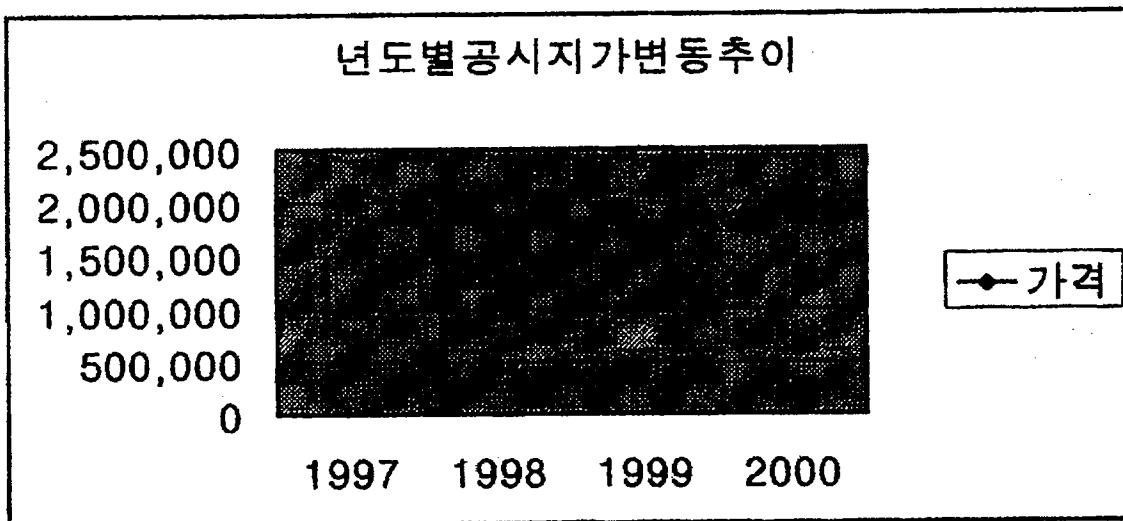
이기를 물리

지도보기

도면 10



구	분	년	월	일	가	격	비	고
공	시	지	가	1997.1.1	2,100,000		전	교
				1998.1.1	1,800,000			부
				1999.1.1	1,700,000			
				2000.1.1	2,000,000			



도면 11a

				년 월 일	원	증 증
--	--	--	--	-------	---	-----

--	--	--	--	--	--

대	주 거 용	전 용 주 거	학 교 주 변	광 대 한 면	세 면 비 물
전	상 업 업 무	준 주 거	도 로 변	광 대 소 각	저 장 비 물
답	주 상 복 합	일 반 주 거	주 백 지	광 대 새 각	조 밀 선 관
임	중 업 용	중 심 상 업	주 상 혼 용	광 토 한 면	알 씨 조
장	전 답	일 반 상 업	주 중 혼 용	광 토 각 지	파 이 프 조
중	임 야	근 편 상 업	공 업 지	소 토 한 면	월 굴 조
유	복 수 용 지	:	순 수 농 촌	소 토 각 지	월 굴 월 근
원	공 공 용 지	군 도 시	농 공 단 지	세 로 가	목 조
		농 현		세 각 가	연 와 조

--	--	--	--	--	--

전 부	전 부	시가참조용	전 부
연 락 별 라	정 방 형	담 보	표 준 지 공
단 독	가 로 장 방	정 매	시 지 가
다 가 구	세 로 장 방	자 산 계 평 가	개 별 공 시
다 세 대	사 다 리 형	매 각	지 가
상 가	자 루 형	매 입	매 매 가
근 편 생 활	부 정 형	보 상	경 매 가
별 당		소 송	감 정 전 매
사 무 실			시 세
오 피 스 텔			임 대 가
숙 박			시 계 열 별 동
			추 이
			방 매 가

도면 11b

감정대상물건의 조건별 검색					
[Redacted]					
[Redacted]		[Redacted]		년 월 일	원
[Redacted]					
대	주 거 용	전 용 주 거	학 교 주 변	광 대 한 면	세 면 벽 물
진	상 업 업 무	촌 주 거	도 로 변	광 대 소 각	치 장 벽 물
담	주 상 복 합	일 반 주 거	주 백 지	광 대 세 각	조 립 권 관
임	공 업 용	중 심 상 업	주 상 혼 용	중 로 한 면	알 씨 조
장	전 담	일 반 상 업	주 공 혼 용	광 로 각 지	파 이 프 조
공	입 야	근 련 상 업	공 업 지	소 로 한 면	철 관 조

Copyright(c) by KTI 한국과학기술원

도면 11c

감정대상물건의 조건별 검색

				년 월 일	원	종종 종
--	--	--	--	-------	---	------

--	--	--	--	--	--

대	주 거 용	전용주거	학교주변	광대한면	세면벽물
전	상업업무	준주거	도로변	광대소각	치장벽물
단	주상복합	일반주거	주 택 지	광대세각	조립샌판
일	공 업 용	중심상업	주상혼용	중로한연	알 씨 조
장	전 담	일반상업	주공혼용	중로각지	파이프조
공	임 야	근린상업	광 업 지	소로한연	철골조
유	목수용지		순수농촌	소로각지	철골철근
원	공공용지	준 도 시	농공단지	세 로 가	목 조
		농 립		세 각 가	연 와 조

--	--	--	--	--	--

전 부	전 부	시가참조용		전 부
연 락 뢰 라	정 방 행	담 보		표준지공
단 독	가도장방	정 대		시 지 가
다 가 구	세로장방	자산제평가		개별공시
다 세 대	사다리형	매 각		지 가
상 가	자 루 형	매 일		매 대 가
근원생활	부 정 형	보 상		경 대 가
빌 딩		소 송		공 대 가
사 무 실				감정전례
오피스텔				시 서
				임 대 가
				시제열탈
				가 격 변 동 이
				우

도면 12a

1. 토지의 평가

①공시지가에 의한 방법	$1,500,000 \times 5 \times 1.0123 \times 5 \times 1.0 \times 5 \times 1.2 \times 5 \times 1.2$ (표준지공시지가) (시정수정) (지역요인) (개발요인) (지역공시지가반영비율) $= 2,186,000$ (주 1)공시지가: 화곡동 1100 (주 2)시점수정: 지가변동률 적용 0.0123 (강서구, 일주, 00.1/4) (주 3)지역요인: 1.0 (주 4)개발요인: 1.1 5 1.1 5 0.9 5 1.1 (도로) (주위환경) (항) (용) (주 5)지역공시지가반영비율=인근지역공시지가/적정시가	화곡동 1100 을 클릭하면 공시지가의 상세정보 display 됨. 지가변동률 을 클릭하면 당해지역 지가변동률 상세정보 display 됨.
②거래사실에 의한 방법	$1,300,000 \times 5 \times 1.0 \times 5 \times 1.0115 \times 5 \times 1.0 \times 5 \times 1.2 = 1,578,000$ (적정거래가) (시정보정) (시정수정) (지역요인) (개발요인) (주 1)사례지: 화곡동 1089 (주 2)사정보정: 사례의 거래특수사정 개입시 보정 (주 3)시점수정: 지가변동률 적용 0.0115 (강서구, 일주, 00.1/4) (주 3)지역요인: 1.0 (주 4)개발요인: 1.1 5 1.1 5 0.9 5 1.1 (도로) (주위환경) (항) (용) (주 5)적정거래가 토지건물일체인 경우에는 일정비율 또는 전체가격에서 건물가격을 공제한 나머지를 토지가격으로 보고 계산	화곡동 1089 을 클릭하면 공시지가의 상세정보 display 됨. 지가변동률 을 클릭하면 당해지역 지가변동률 상세정보 display 됨.
③조성사실에 의한 가격	$[700,000 \times 5 \times 1.114] + [2,160 + 100,000 + 20,000 + 20,000 + 100,000 + 100,000]$ (소지가) (시정수정) (대체농지조성비 or 대체조성비) (농지전용부담금 or 임야전용부담금) (표준공사비) (취득세) (개발자착계약금) (개발부담금) $= 1,122,000$ (주 1)시점수정: 시종금리 적용 10% (국민은행, 1년제, 정기예금) (주 2)대체농지조성비(대체조성비): 전 $2,160/m^2$, 답 $1,560/m^2$, 임야 $696/m^2$ (주 3)농지전용부담금(임야전용부담금): 개별공시지가의 20% (주 4)개발부담금: 개발이익의 30%	
결론	$1,122,000 \times 5 \times 100 m^2 = 112,200,000$ (개발단가) (면적) (주 1)①②③ 및 개별공시지가중 가장 적은 금액으로 하되, 위 ①②③중 가장 적은 금액과 개별공시지가와 비교하여 ①②③중 가장 적은 금액이 개별공시지가보다 크면 위 ①②③중 가장 적은 금액으로 한다.	

도면 12b

2. 건축물의 평가

$[750,000/m^2 \times 5 \times (40 / 50) \times 5 \times (1 - 0.5)]$ (표준건축비) (유효잔존내용년수/경제적내용년수) (노후율)	노후율=관찰감가에 따른 유효경과년수에 대한 감가율
$5 \times 1,000 m^2 = 300,000,000$ (면적)	

도면 12c

3. 토지 건축물 일체 평가

<p>①임대사 에 의한 수익가치</p> <p>η본 방법 은 현금수 지할인법 (DCF Method)에 의하여도 평가가능함</p>	$\frac{[(300,000,000 \times 0.18 + 800,000 \times 12) \times (1 - 0.2)]}{(보통금) (보통금운용이율)(월지불임료) (운영상비율)}$ $\frac{51.0 \times 51.0115 \times 51.0 \times 51.2}{(사정보정) (시점수정) (지역요인) (개별요인) (복리연금원가)}$ $200,000,000 = 2,186,000$ <p>(복귀가치현가)</p> <p>(주 1)임대사채지: 화곡동 1100 (주 2)사정보정: 사례의 거래특수사정 개입시 보정 (주 2)시점수정: 임대료변동을 또는 자가변동을 적용 0.0115(강서구, 일주, 00.1/4) (주 3)지역요인: 1.0 (주 4)개별요인: 1.1 5 1.1 5 0.9 5 1.1 (도로) (주위환경) (향) (층) (주 5)복귀가치: 예정보유기간, 향후가격변동폭, 자본이득세 등 을 감안</p>	<p>향후임대로 변동비율,향 후경비변동 비율등을 감 안한 수익율</p>
<p>②거래사 에 의한 비 준가격</p>	$\frac{500,000,000 \times 51.0 \times 51.0115 \times 51.0 \times 51.2}{(적정사례가) (사정보정) (시점수정) (지역요인) (개별요인)}$ $\frac{5(100/200) \times 5(1000/900)}{(토지면적비교) (건물면적비교)} = 2,186,000$ <p>(주 1)공시지가: 화곡동 1089 (주 2)사정보정: 사례의 거래특수사정 개입시 보정 (주 2)시점수정: 자가변동을 적용 0.0115(강서구, 일주, 00.1/4) (주 3)지역요인: 1.0 (주 4)개별요인: 토지개별요인 및 건물개별요인 1.1 5 1.1 5 0.9 5 1.1 (도로) (주위환경) (향) (층)</p>	<p>주로 구분소 유건물이 해 당</p>

도면 12d

4. 결론 가치

①토지가격 + 건축물가	412,200,000	400,000,000	
②토지·건축물 일체 평가	수익가 비준가	300,000,000 400,000,000	